

PROYECTO SECTORIAL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO  
(DOCUMENTO REFUNDIDO)  
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TOMO 1 DE 2

TEXTOS

**PROYECTO SECTORIAL Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES DEL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

**ÍNDICE GENERAL**

---

**A. PROYECTO SECTORIAL**

---

**A.1. INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

ANEJO Nº 1	DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL PARA LOS EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN
ANEJO Nº 2	INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EJECUCIÓN
ANEJO Nº 3	INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EXPLOTACIÓN

**A.2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**A.3. ESTUDIO GEOTÉCNICO**

**A.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**A.5. PROYECTO DE ELECTRIFICACIÓN**

**B. PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES**

---

**B.1. CONEXIÓN EXTERIOR VIARIA**

**B.2. CONEXIÓN EXTERIOR DE ABASTECIMIENTO**

**B.3. CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. COLECTOR GENERAL**

**B.4. ANTEPROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. EDAR**

**PROYECTO SECTORIAL Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES DEL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

---

**ÍNDICE GENERAL**

---

**A. PROYECTO SECTORIAL**

---

**A.1. INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

---

<b>TOMO 1 DE 2</b>	<b>TEXTOS</b>	
	ANEJO Nº 1	DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL PARA LOS EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN
	ANEJO Nº 2	INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EJECUCIÓN
	ANEJO Nº 3	INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EXPLOTACIÓN

**TOMO 2 DE 2 PLANOS**

**A.2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

---

**TOMO ÚNICO**

**A.3. ESTUDIO GEOTÉCNICO**

---

**TOMO ÚNICO**

**A.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

---

**TOMO 1 DE 5 DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS**

**MEMORIA  
ANEJOS**

---

**PROYECTO SECTORIAL Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES DEL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

---

**ÍNDICE GENERAL**

---

ANEJO Nº 1	CARTOGRAFÍA Y TOPOGRAFÍA
ANEJO Nº 2	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO, MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN
ANEJO Nº 3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
ANEJO Nº 4	REDES DE SANEAMIENTO
ANEJO Nº 6	REPLANTEO
ANEJO Nº 7	JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS
ANEJO Nº 8	PLAN DE OBRA

**TOMO 2 DE 5 DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS**

ANEJO Nº 5	INTEGRACIÓN AMBIENTAL
------------	-----------------------

**TOMO 3 DE 5 DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS**

ANEJO Nº 9	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
------------	------------------------------

**TOMO 4 DE 5 DOCUMENTO Nº 2 PLANOS**

**TOMO 5 DE 5 DOCUMENTO Nº 3 PLIEGO DE CONDICIONES  
DOCUMENTO Nº 4 PRESUPUESTO**

**A.5. PROYECTO DE ELECTRIFICACIÓN**

---

**TOMO 1 DE 2 DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS**

**MEMORIA  
ANEJOS**

ANEJO Nº 1	CÁLCULO DE LAS DEMANDAS DE POTENCIA
ANEJO Nº 2	SECTORES DE CARGA Y CENTROS DE GRAVEDAD
ANEJO Nº 3	CÁLCULOS DE LA RED DE MEDIA TENSIÓN
ANEJO Nº 4	CÁLCULOS DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

**PROYECTO SECTORIAL Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES DEL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

---

**ÍNDICE GENERAL**

---

ANEJO Nº 5	CÁLCULOS DE LA RED DE BAJA TENSIÓN
ANEJO Nº 6	CÁLCULOS DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
ANEJO Nº 7	CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO
ANEJO Nº 8	CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO
ANEJO Nº 9	JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS
ANEJO Nº 10	PLAN DE OBRA
ANEJO Nº 11	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

<b>TOMO 2 DE 2</b>	<b>DOCUMENTO Nº 2</b>	<b>PLANOS</b>
	<b>DOCUMENTO Nº 3</b>	<b>PLIEGO DE CONDICIONES</b>
	<b>DOCUMENTO Nº 4</b>	<b>PRESUPUESTO</b>

**B. PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES**

---

**B.1. CONEXIÓN EXTERIOR VIARIA**

---

<b>TOMO 1 DE 2</b>	<b>DOCUMENTO Nº 1</b>	<b>MEMORIA Y ANEJOS</b>
--------------------	-----------------------	-------------------------

**MEMORIA**

**ANEJOS**

ANEJO Nº 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS
ANEJO Nº 2	TRÁFICO Y FIRMES
ANEJO Nº 3	TRAZADO
ANEJO Nº 4	SEGURIDAD VIAL, SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO
ANEJO Nº 5	DRENAJE
ANEJO Nº 6	ALUMBRADO EXTERIOR
ANEJO Nº 7	INTEGRACIÓN AMBIENTAL
ANEJO Nº 8	JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS
ANEJO Nº 9	PLAN DE OBRA
ANEJO Nº 10	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
ANEJO Nº 11	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
ANEJO Nº 12	BASES DE REPLANTEO

**PROYECTO SECTORIAL Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES DEL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

---

**ÍNDICE GENERAL**

---

<b>TOMO 2 DE 2</b>	<b>DOCUMENTO Nº 2</b>	<b>PLANOS</b>
	<b>DOCUMENTO Nº 3</b>	<b>PLIEGO DE CONDICIONES</b>
	<b>DOCUMENTO Nº 4</b>	<b>PRESUPUESTO</b>

**B.2. CONEXIÓN EXTERIOR DE ABASTECIMIENTO**

---

<b>TOMO 1 DE 2</b>	<b>DOCUMENTO Nº 1</b>	<b>MEMORIA Y ANEJOS</b>
--------------------	-----------------------	-------------------------

**MEMORIA**

**ANEJOS**

ANEJO Nº 1	ANÁLISIS DE OFERTA: RED EXISTENTE
ANEJO Nº 2	ANÁLISIS DE DEMANDA: NECESIDADES Y CRITERIOS DE DISEÑO
ANEJO Nº 3	CÁLCULOS MECÁNICOS
ANEJO Nº 4	CÁLCULOS HIDRÁULICOS
ANEJO Nº 5	CÁLCULOS ELÉCTRICOS
ANEJO Nº 6	PLAN DE OBRA
ANEJO Nº 7	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
ANEJO Nº 8	JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS
ANEJO Nº 9	SERVICIOS AFECTADOS
ANEJO Nº 10	INTEGRACIÓN AMBIENTAL
ANEJO Nº 11	REPORTAJE FOTOGRÁFICO

<b>TOMO 2 DE 2</b>	<b>DOCUMENTO Nº 2</b>	<b>PLANOS</b>
	<b>DOCUMENTO Nº 3</b>	<b>PLIEGO DE CONDICIONES</b>
	<b>DOCUMENTO Nº 4</b>	<b>PRESUPUESTO</b>

**PROYECTO SECTORIAL Y PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES DEL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

---

**ÍNDICE GENERAL**

---

**B.3. CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. COLECTOR GENERAL**

---

**TOMO ÚNICO DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS**

**MEMORIA**

**ANEJOS**

ANEJO Nº 1	CÁLCULOS HIDRÁULICOS
ANEJO Nº 2	OCUPACIÓN DE TERRENOS
ANEJO Nº 3	DESVÍOS DE TRÁFICO
ANEJO Nº 4	SERVICIOS AFECTADOS
ANEJO Nº 5	INTEGRACIÓN AMBIENTAL
ANEJO Nº 6	JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS
ANEJO Nº 7	PLAN DE OBRA
ANEJO Nº 8	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD
ANEJO Nº 9	COPIA DEL CONVENIO

**DOCUMENTO Nº 2 PLANOS**

**DOCUMENTO Nº 3 PLIEGO DE CONDICIONES**

**DOCUMENTO Nº 4 PRESUPUESTO**

**B.4. ANTEPROYECTO DE CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. EDAR**

---

**TOMO ÚNICO DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA Y ANEJOS**

**MEMORIA**

**ANEJOS**

ANEJO Nº 1	CÁLCULOS HIDRÁULICOS
ANEJO Nº 2	EXPROPIACIONES
ANEJO Nº 3	COPIA DEL CONVENIO
ANEJO Nº 4	PLIEGO DE BASES

**DOCUMENTO Nº 2 PLANOS**

**DOCUMENTO Nº 3 PRESUPUESTO**



## PROYECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO

---

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

JULIO 2005

---



---

*Proyecto Sectorial  
Parque Empresarial de Vimianzo  
Instrumento de Ordenación Urbanística  
Documento de Tramitación*

## **PROYECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**

---

**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN**

**JULIO 2005**

---

El presente documento ha sido elaborado por el equipo de trabajo detallado a continuación para SUELO EMPRESARIAL DEL ATLÁNTICO, S.L. (SEA, S.L.) bajo la dirección del Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. José Manuel Moure Vieites:

Por PROYFE, S.L.:

- Ignacio Teijeiro Calvo, ingeniero de caminos, canales y puertos
- Pablo Díaz de la Cuesta, ingeniero Industrial
- Fernando Rodríguez Fontán, ingeniero en geodesia y cartografía
- Javier del Real Tuñón, licenciado en ciencias biológicas
- Cecilia Luaces Rodríguez, licenciada en biología
- José Carlos López Vila, aparejador
- Ángel Yañez Padín, delineante

Por OFICINA DE PLANEAMIENTO, S.A.:

- Juan Luis Dalda Escudero, Dr. Arquitecto
- Ánxel Viña Carregal, economista
- Alberto Forján Roibal, arquitecto
- María Calvo Llano, arquitecta

Narón (A Coruña), julio de 2005

Fdo.: José Manuel Moure Vieites

## PROYECTO SECTORIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO

### INDICE

	Página
<b>1. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	
1.1 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL	1-2
1.1.1 Justificación del interés público o utilidad social del Proyecto Sectorial	1-2
1.1.2 Adecuación al <i>Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales</i>	1-5
1.1.3 Cumplimento de las determinaciones de la <i>Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia</i> .	1-11
1.1.4 Relación con el planeamiento urbanístico municipal vigente	1-13
1.1.5 Acomodo del Proyecto Sectorial a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.	1-14
1.1.6 Idoneidad del emplazamiento.	1-15
1.1.7 Delimitación del ámbito. Justificación de variación de superficie	1-16
1.1.8 Justificación de cumplimiento de la Lei 8/1997 y Decreto 35/2000 de accesibilidad	1-17
1.2 INCIDENCIA TERRITORIAL	1-18
1.3 DIRECTRICES Y CRITERIOS	1-20
<b>2. INFORMACIÓN</b>	
2.1 IMPLANTACIÓN TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO	2-2
2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE	2-3
2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO	2-4
2.4 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES	2-5
2.4.1 Medio Físico	2-5
2.4.2 Medio Biológico	2-11
2.4.3 Medio Cultural	2-12
2.5 USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	2-13
2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	2-14
2.7 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	2-15

### 3. ORDENACIÓN

3.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	3-2
3.2	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	3-3
3.3	RED VIARIA	3-5
3.4	ORGANIZACIÓN PARCELARIA Y USOS	3-7
3.5	SISTEMA DOTACIONAL	3-9
3.6	EDIFICABILIDAD Y USOS	3-11
3.7	INFRAESTRUCTURAS	
3.7.1	Abastecimiento de agua	3-13
3.7.2	Saneamiento de fecales	3-16
3.7.3	Saneamiento de pluviales	3-18
3.7.4	Red de energía eléctrica	3-19
3.7.5	Red de alumbrado público	3-21
3.7.6	Red de telecomunicaciones	3-23

### 4. ORDENANZAS REGULADORAS

4.1	NORMAS GENERALES	4-2
4.1.1	Naturaleza y ámbito	4-2
4.1.2	Modificación y vigencia	4-3
4.1.3	Alcance Normativo de los Documentos	4-4
4.1.4	Desarrollo obligatorio	4-5
4.1.5	Cumplimiento de la legislación vigente	4-6
4.1.6	Sistema de actuación	4-7
4.1.7	Definiciones	4-8
4.1.8	Condiciones generales de uso	4-13
4.2	NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN	
4.2.1	Parámetros y determinaciones reguladoras	4-29
4.2.2	Alineaciones y líneas de edificación	4-30
4.2.3	Superficie y volumen edificables	4-31
4.2.4	Sótanos y semisótanos	4-32
4.2.5	Condiciones de seguridad	4-33
4.2.6	Resto de parámetros	4-35
4.3	NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	
4.3.1	Ordenanza 1. Edificación adosada	4-36
4.3.2	Ordenanza 2. Edificación semiadosada	4-39
4.3.3	Ordenanza 3. Industrial exento	4-42
4.3.4	Ordenanza 4. Terciario exento	4-44

4.3.5	Normas comunes a las ordenanzas 1, 2, 3 y 4	4-47
4.3.6	Ordenanza 5 de zonas de equipamiento comunitario	4-48
4.3.7	Ordenanza 6 de zonas verdes y espacios libres de dominio público	4-49
4.3.8	Sistema viario	4-50
4.3.9	Instalaciones de Servicios Técnicos	4-51
4.4	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>	
4.4.1	Obligatoriedad	4-52
4.4.2	Objeto, alcance y características generales de los Proyectos Técnicos	4-53
4.4.3	Contenido de los Proyectos Técnicos	4-54
4.4.4	Aprobación de los Proyectos Técnicos	4-56
4.4.5	Condiciones de la Urbanización	4-57
4.5	<b>CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS</b>	
4.5.1	Emisiones a la atmósfera	4-64
4.5.2	Aguas residuales	4-69
4.5.3	Emisiones acústicas	4-81
4.5.4	Residuos sólidos e industriales	4-85
4.5.5	Consumo eléctrico	4-91
4.5.6	Consumo de agua	4-92
4.6	<b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA</b>	
4.6.1	Normas generales	4-93
4.7	<b>CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
4.7.1	Daños a las vías y servicios municipales	4-95
4.7.2	Obras que afecten a servicios públicos	4-96
4.7.3	Acopio de escombros y materiales	4-97
4.7.4	Andamios y material auxiliar	4-98
4.7.5	Vallado de obras	4-99
4.8	<b>NORMAS DE PARCELACIÓN</b>	
4.8.1	Generalidades	4-100
4.8.2	Criterios para los proyectos de parcelación	4-101
4.8.3	Agrupación de parcelas	4-102
4.8.4	Segregación de parcelas. Parcela mínima	4-103

## **5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

5.1	EVALUACIÓN ECONÓMICA	5-2
5.1.1	Evaluación económica de la urbanización interior	5-3
5.1.2	Evaluación económica de las conexiones exteriores, de accesibilidad, e infraestructuras de servicios	5-4
5.1.3	Evaluación económica conjunta de la urbanización interior y de las conexiones exteriores	5-6
5.2	VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA	5-7
5.3	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	5-9

## **6. EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL**

6.1	SISTEMA Y COMPROMISO DE ACTUACIÓN	6-2
6.2	PLAZOS DE EJECUCIÓN	6-3
6.3	FASES DE EJECUCIÓN	6-4

## **7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**

7.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES	7-2
7.2	RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	7-3

### **ANEXO 1**

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL PARA LOS EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN

### **ANEXO 2**

INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EJECUCIÓN

### **ANEXO 3**

INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EXPLOTACIÓN

## INDICE DE PLANOS

### 1 INFORMACIÓN

1.1	ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL	1/2000
1.2	MEDIO FÍSICO	
	1.2.1 Topografía	1/2000
	1.2.2 Elementos ambientales	1/2000
1.3	GEOLOGÍA Y GEOTECNIA	
	1.3.1 Geología	1/10000
	1.3.2 Situación de catas	1/2500
1.4	USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	1/2000
1.5	PARCELARIO	1/2000
1.6	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/10000
1.7	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/10000

### 2 ORDENACIÓN

2.1	PLANO DE ORDENACIÓN	1/2000
2.2	RED VIARIA	
	2.2.1 Planta	1/2000
	2.2.2 Perfiles longitudinales	1/1000
	2.2.3 Secciones tipo	1/100-1/10
2.3	MOVIMIENTO DE TIERRAS	
	2.3.1 Desmonte/Terraplén	1/2000
	2.3.2 Altimetría	1/2000
	2.3.3 Perfiles transversales	1/1000
2.4	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	1/2000
2.5	INFRAESTRUCTURAS	
	2.5.1 Abastecimiento	1/2000
	2.5.2 Saneamiento fecales	1/2000
	2.5.3 Saneamiento pluviales	1/2000
	2.5.4 Electricidad	
	2.5.4.1 Red de media tensión	1/2000
	2.5.4.2 Red de baja tensión	1/2000
	2.5.4.3 Red de alumbrado exterior	1/2000
	2.5.5 Telecomunicaciones	1/2000
	2.5.6 Coordinación de servicios	1/50

2.6	CONEXIONES EXTERIORES	
2.6.1	Abastecimiento de agua	1/10000
2.6.2	Saneamiento	1/5000
2.6.3	Energía eléctrica	1/5000
2.6.4	Accesibilidad	1/15000
2.6.5	Viales de acceso	1/1000

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL

#### 1.1.1. Justificación del interés público y utilidad social del Proyecto Sectorial

El Parque Empresarial de Vimianzo, forma parte de las propuestas incluidas en el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*, declarado de incidencia supramunicipal el 22 de enero de 2004 para los efectos previstos en la Lei 10/1995 y en el Decreto 80/2000 y aprobado definitivamente con fecha 27 de mayo de 2004 por el “Consello da Xunta de Galicia”.

Según establece el Plan Sectorial en su Normativa (Apartado 6.2), la ejecución de cada una de las instalaciones objeto de Plan Sectorial, requerirá la previa aprobación de los correspondientes Proyectos Sectoriales.

#### **Carácter supramunicipal del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales* y de los Proyectos Sectoriales que lo desarrollan.**

El carácter supramunicipal del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia* se basa en las singularidades de su ámbito de actuación, de su objetivo, de su magnitud, incidencia territorial y especiales características.

- 1.- El ámbito de este Plan Sectorial se define desde su origen como supramunicipal. El Plan incluye 39 actuaciones de parques empresariales repartidos por toda la geografía gallega de los que el Parque Empresarial de Vimianzo constituye uno de los 8 previstos en la Costa da Morte. De esta manera, el espacio geográfico en el que se desenvuelve el *Plan Sectorial de Áreas Empresariales* es supramunicipal como supramunicipal pasa a ser el carácter de las actuaciones.
- 2.- El Plan Sectorial está dirigido a preparar la oferta de suelo urbanizado que facilite la implantación de actividades empresariales en diferentes ámbitos geográficos costeros e interiores como parte del Plan de Reactivación Económica de Galicia instrumentado para hacer frente al impacto socioeconómico producido por el accidente del buque Prestige. Un objetivo expreso que trasciende del ámbito local.

- 3.- La magnitud de un Plan Sectorial que recoge la localización de instalaciones destinadas a la realización de actividades económicas y a su reglamentación en 41 municipios de las cuatro provincias, urbanizando 1.355 Ha de suelo empresarial, es una escala de intervención de clara incidencia supramunicipal.
- 4.- La importante dimensión del Plan Sectorial que establece las bases de desarrollo de las futuras áreas empresariales en Galicia, lo convierte en un instrumento de relevante impacto en el equilibrio de la estructura territorial gallega.
- 5.- Las especiales características del Plan Sectorial de Áreas Empresariales inciden también sobre su carácter supramunicipal. La distribución espacial y la importancia y trascendencia de las actuaciones recogidas en el, suponen la consolidación de suelo empresarial con ámbitos propios de servicio comarcales, y también con servicio al contorno de las grandes áreas y regiones urbanas y metropolitanas. A tal efecto el Parque Empresarial de Vimianzo viene definido en el Plan Sectorial como parque de rango de servicio comarcal

### **Interés público y utilidad social del Plan Sectorial.**

El interés público del *Plan Sectorial de Áreas Empresariales* y de los Proyectos Sectoriales que lo desarrollan se fundamenta en su carácter de instrumento que contribuye a la ordenación y refuerzo del proceso de equilibrio de la estructura territorial de Galicia.

El Estatuto de Autonomía de Galicia atribuye la Comunidad Autónoma, las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, así como el fomento y planificación de la actividad económica gallega de acuerdo con las bases y ordenación de la política económica general del Estado. En el ejercicio de estas competencias propias, la Xunta de Galicia, acomete acciones directamente orientadas a la creación de áreas urbanizadas que posibiliten la implantación de actividades productivas a través de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda. (CPTOPV)

*El Instituto Galego da Vivenda e Solo (I.G.V.S.)* como Organismo Autónomo de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, tiene asignada la realización de la política de suelo y vivienda de la Xunta de Galicia y, en concreto, la elaboración, de los planes y programas en materia de suelo,

---

promoción de suelo, realización de obras de infraestructura y dotación de servicios, objetivos del *Plan Sectorial de Áreas Empresariales*.

Aspectos socioeconómicos y territoriales de interés general y público justifican la necesidad de adoptar un instrumento de ordenación que establezca las bases de desarrollo de las futuras Áreas Empresariales en Galicia, ese instrumento es el *Plan Sectorial de Áreas Empresariales* en el que trae causa el Proyecto Sectorial que nos ocupa.

Por su ámbito de influencia directa, el *Plan Sectorial de Áreas Empresariales* incide sobre el 86,6% de la población gallega. Este amplio espacio socio-económico de proyección, justifica plenamente el interés público y la utilidad social del Plan Sectorial por su contribución de dinamización del conjunto de la economía gallega.

En síntesis, un Plan Sectorial que plantea actuaciones territoriales paliativas, en el ámbito socioeconómico, ante las consecuencias del hundimiento del *Prestige*, en un extenso ámbito territorial y con impacto sobre la práctica totalidad de la población gallega y de su población activa, se define de por sí como supramunicipal, de interés público y con elevada utilidad social.

La justificación del interés público y de la utilidad social del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Vimianzo que desarrolla el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales*, constituye el fundamento de la utilización del mecanismo de expropiación forzosa o de inscripción de servidumbres en su desarrollo.

### 1.1.2. Adecuación al *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais*

El Proyecto Sectorial de Ordenación del Parque Empresarial de Vimianzo, sigue los criterios y directrices que para su redacción establece el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais na Comunidade Autónoma de Galicia*, aprobado definitivamente con fecha 27 de mayo de 2004.

#### Determinaciones

De conformidad con el artículo 9 del Decreto 80/2000 el Proyecto Sectorial contendrá las siguientes determinaciones.

- Delimitación del ámbito territorial del Parque Empresarial y de las dotaciones-instalaciones necesarias para su funcionamiento.
- Justificación del interés público y utilidad social de la instalación.
- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.
- Descripción detallada de las características técnicas del Parque Empresarial.
- Medidas de corrección y minimización de los impactos producidos sobre el territorio físico.
- Medidas de articulación con el planeamiento urbanístico y con los demás instrumentos de ordenación del territorio vigentes.
- Plazo para la ejecución de las obras.
- Identificación de la Administración pública y persona jurídica promotora del Proyecto Sectorial y responsable de su ejecución, con referencia a las obligaciones asumidas por los mismos.

### Contenido documental

El Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Vimianzo, atendiendo al artículo 10 del Decreto 80/2000 consta de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa del interés público o utilidad social, idoneidad del emplazamiento, adecuación al Plan Sectorial que desarrolla y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes; justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contenidas en la *Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia y su modificación Lei 15/2004, do 29 de decembro* (en adelante LOUG) y la relación con el planeamiento urbanístico municipal vigente y estudio de la incidencia territorial de la instalación.
- Memoria descriptiva detallada del ámbito territorial afectado (información) y de las características técnicas de la instalación (ordenación).
- Normas de regulación pormenorizada de uso, volumen, características técnicas, condiciones de diseño y adaptación al ambiente de la ordenación del Parque Empresarial.
- Estudio económico financiero de viabilidad. Plan de etapas para su ejecución.
- Planos de información y ordenación.
- Estudio de Impacto Ambiental. De acuerdo a la legislación vigente en materia de la tramitación de Proyectos Sectoriales, es necesario el trámite de Evaluación Ambiental para la aprobación de este tipo de actuaciones.

El Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, establece en su artículo 10º apartado j, referente al trámite de autorización de los proyectos sectoriales, el requisito de “Evaluación de impacto ambiental de la infraestructura, dotación o instalación que se prevé ejecutar, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1/1995, de 2 de enero, de protección ambiental de Galicia y la normativa que la desarrolla”.

Para dar cumplimiento a esta norma, se ha incorporado al presente proyecto como documento adicional, un Estudio de Impacto Ambiental, que cumple con la legislación vigente en materia de evaluación de impacto ambiental.

El estudio de Impacto Ambiental incorpora una descripción del entorno ambiental, una descripción sistemática del proyecto, un análisis y una valoración de los posibles impactos que tendrán lugar durante las fases de desarrollo del Plan Sectorial.

No se prevé, en líneas generales una gran intensidad de los impactos negativos, ya sea en fase de obra como de explotación.

Al respecto de la fase de explotación, cabe subrayar que actuaciones de ordenación del territorio de este tipo, tienen en general un efecto muy positivo sobre el medio ambiente y sobre el desarrollo sostenible, dado que permite adoptar soluciones conjuntas a problemas ambientales comunes, y la mejora de la eficiencia global de la actividad empresarial e industrial en términos de costes ambientales.

A partir de la relación de impactos severos y otros impactos de menor importancia pero que presentan grandes oportunidades de ser minorados, se establecen las medidas de integración ambiental del Parque, tanto durante la fase de obra como durante la fase de explotación, indicando entre éstas últimas un conjunto de ordenanzas de índole ambiental que deberán incorporarse al documento de Ordenanzas del Proyecto Sectorial.

La ejecución de estas medidas y la aplicación de las ordenanzas propuestas permiten prever un impacto negativo de su conjunto de carácter COMPATIBLE, siendo el efecto global de la implantación del Parque MUY POSITIVO tanto para la integración ambiental del desarrollo empresarial e industrial de la comarca, como para las previsiones del desarrollo social y económico que se desea impulsar con el Proyecto Sectorial.

Finalmente se redacta un plan de vigilancia ambiental que será desarrollado en el proyecto técnico de urbanización como proyecto de programa de vigilancia ambiental, y que permitirá el control del cumplimiento de las medidas correctoras y la detección y solución de impactos no previstos.

Este contenido documental y de determinaciones, deben complementarse con las establecidas en la legislación urbanística, para alcanzar el pormenor documental y el nivel de determinaciones de ordenación urbanística propio del planeamiento parcial.

Contendrá, en consecuencia, las siguientes determinaciones:

- a) Calificación de los terrenos con asignación detallada de los usos pormenorizados previstos, tipologías edificatorias y intensidades de edificación para cada zona.
- b) Señalización de reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas de conformidad con lo previsto en el Plan Sectorial y con las reservas mínimas establecidas en el art. 47 de la LOUG.
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones propias del ámbito y de los sus enlaces exteriores previstos en el Plan Sectorial, con señalización de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
- d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, de sumideros, energía eléctrica, iluminación pública y telecomunicaciones, así como de gas y aquellos otros servicios que, si es el caso, prevea el Proyecto.

Medidas para garantizar las adecuadas conexiones exteriores y, si es el caso, la ampliación, refuerzo o creación “ex novo” de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicación, así como gas y otras.

- e) Determinaciones necesarias para la integración de la ordenación con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

Así mismo incluirá entre su documentación los planos de ordenación urbanística y las ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y para regular la intervención en la edificación y uso del suelo que corresponde a las administraciones urbanísticas competentes. También incluirá en la Memoria la justificación de la cumplimentación de las determinaciones del Plan Sectorial para la actuación de que se trate.

## Ordenación Urbanística

El ámbito propuesto para la ejecución del Parque Empresarial de Vimianzo, coincide muy ajustadamente con el establecido por el Plan Sectorial.

Los ajustes propuestos en la escala de detalle del Proyecto, están dentro del 10 % permitido por el Plan. Se trata de una variación de un 8,98 % respecto al ámbito inicial tal y como se explica en el apartado 1.1.7 de esta Memoria.

Para los efectos del *Plan Sectorial de Áreas Empresariais*, esta actuación se tipifica como Parque Comarcal. Este carácter, condiciona su ordenación y tipo de parcelación, que debe admitir capacidad de actuación en número de empresas y diversidad de actividades.

Se parte de un tamaño de parcela con proporción frente-fondo de 1:3, que es la establecida como preferente en el Plan Sectorial, ordenando un tamaño medio de parcela básica de entre 700 m<sup>2</sup> y 1200 m<sup>2</sup>, y algunas de mayor tamaño que posibilitem esa diversidad de actividades contemplada para este tipo de actuación.

Para la ordenación propuesta, se partió de las directrices establecidas por el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comnidade Autónoma de Galicia* en su Anexo I relativas al Parque Empresarial de Vimianzo, con los ajustes de escala de por menor que significa el Proyecto Sectorial.

Así, en la localización de las zonas verdes y equipamientos, se completa la oferta propuesta por el Plan en las directrices y criterios, concentrando en el sur del ámbito la totalidad dotacional, para reforzar la oferta existente en las proximidades del núcleo de Vimianzo, preservar el carácter de la zona y minimizar los impactos visuales desde el Castillo de Vimianzo.

El estudio detallado de la organización viaria y parcelaria determina un ajuste en la malla viaria, mejorando la geometría de la traza, para obtener las mejores relaciones de ordenación y costes de urbanización.

En cuanto a la intensidad y grados de ocupación, el Plan Sectorial establece que el grado de ocupación no sea inferior al 50 % de la superficie del Parque ni superior a las dos terceras partes del mismo de acuerdo con lo definido por la LOUG. La ocupación

propuesta en el Proyecto Sectorial, es del 52,65 %, dentro de los márgenes establecidos por el Plan.

La superficie destinada a espacios libres, zonas verdes y equipamientos, así como el número de plazas de aparcamiento, están a lo dispuesto en la LOUG, en su artículo 47.2, tal y como establece el Plan Sectorial, cumpliendo los estándares necesarios. Los cuadros de características están reflejados en el apartado 7 del presente documento.

El Plan Sectorial establece una intensidad edificatoria máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre la superficie bruta del ámbito. Esta edificabilidad no se agota en el desarrollo del Proyecto Sectorial.

La conexión viaria exterior se realiza mediante una intersección en T con carriles de espera, de aceleración y deceleración, que permiten la incorporación a la AC-552 y la salida de la misma. Se mantiene la ubicación contemplada en el Plan Sectorial, si bien se modifica levemente el trazado de la carretera para aumentar la visibilidad a la par que se consigue mejorar la pendiente de la vía de entrada al Parque dado que se aumenta su desarrollo.

Para el saneamiento se adopta la solución propuesta en el Plan Sectorial. La única diferencia radica en la ubicación final de la E.D.A.R., localizándose ahora un poco más alejada del núcleo de población atendiendo así mismo a las previsiones municipales.

En la conexión de abastecimiento se llevarán a cabo las mejoras en la captación y ETAP que posibiliten el aprovechamiento del sistema actual. Estas modificaciones serán suficientes para el uso conjunto del sistema por parte de la población y del Parque Empresarial. Además se contempla la construcción modular de los depósitos, para ir aumentando en una segunda fase la capacidad de estos según la ocupación del Parque.

En lo que respecta a la conexión con la infraestructura eléctrica exterior se contempla el aumento de potencia de la Subestación Eléctrica de Vimianzo propiedad de UNIÓN FENOSA para el suministro al Parque, el cual se realiza desde la infraestructuras existentes de ELECTRA DEL GAYOSO, en particular desde el C.T. de Casais alimentado directamente desde la citada subestación con una línea con reserva de capacidad suficiente.

1.1.3. Cumplimiento de las determinaciones de la *Lei 9/2002 de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia* y su modificación *Lei 15/2004, do 29 de decembro* (LOUG)

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 80/2000, los proyectos sectoriales deberán justificar el cumplimiento de las normas de aplicación directas contenidas en los artículos 59 y 61 de la *Lei 1/1997, de 24 de marzo, do Solo de Galicia*.

La LOUG, deroga la *lei 1/1997 do Solo de Galicia*, por lo que se entiende que las referencias a los artículos 59 y 61 pasan a referirse a los contenidos de los artículos 104 y 106 de la LOUG.

Cumplimiento del artículo 104.- Adaptación al ambiente.

La relativa proximidad del Castillo de Vimianzo, llevó a concentrar las zonas dotacionales y las zonas verdes del Parque Empresarial en el extremo sur para evitar el impacto visual de las instalaciones empresariales y aportar un importante parque arbolado al contorno del monumento.

Un complejo dotacional y verde de unas dimensiones máximas de 300 x 500 metros que matiza eficazmente la presencia de los usos empresariales.

Las Condiciones Estéticas y el resto de Normativa, descritas en las Ordenanzas Regulatoras de este Proyecto Sectorial, establecen los criterios para conseguir una perfecta adaptación al ambiente de la instalación prevista.

El ámbito previsto para la localización del Parque Empresarial de Vimianzo, no está amenazado por riesgos naturales o tecnológicos.

Cumplimiento del artículo 106.-Protección de las vías de circulación.

No existe ningún tipo de construcción ni cerramiento construido con obra de fábrica, vegetación ornamental u otros elementos permanentes, a menos de 4 metros del eje de cualquier vía pública a la que den frente. El Proyecto Sectorial, establece distancias mayores en todos los casos y en su condición de instrumento de ordenación territorial

viene legitimado para establecer las previsiones de los trazados viarios precisos para la ordenación del Parque Empresarial.

Todas las obras de construcción de nuevas vías de circulación de vehículos automóviles a realizar dentro del ámbito de actuación del Parque, estarán contempladas en el Proyecto Sectorial y como tales deberán ser incorporadas con el resto de las determinaciones, al planeamiento municipal.

#### 1.1.4. Relación con el planeamiento urbanístico municipal vigente

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas con fecha 1 de julio de 1994 son el planeamiento municipal vigente.

El ámbito está clasificado como suelo no urbanizable común y en parte como protección forestal.

La inadecuación entre el planeamiento municipal y la actuación prevista determina la obligatoriedad de adaptar el planeamiento urbanístico al contenido del Proyecto Sectorial de conformidad con lo establecido en el Artículo 11.1 y 2 del Decreto 80/2000.

El artículo 11.1 establece que las determinaciones contenidas en los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal tendrán fuerza vinculante para las administraciones públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

En el artículo 11.2 establece que el municipio en el que se asiente la instalación objeto del Proyecto Sectorial deberá adaptar su planeamiento urbanístico al contenido del Proyecto en el plazo en que se establece.

1.1.5. Acomodo del Proyecto Sectorial a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

El presente Proyecto Sectorial:

- 1.- Se redacta al amparo de la *Lei 10/1995 de Ordenación do Territorio de Galicia* y del *Decreto 80/2000* por el que se regulan los proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal, en el marco de desarrollo del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*, declarado de incidencia supramunicipal el 22 de enero de 2004 para los efectos previstos en la *Lei 10/1995* y en el *Decreto 80/2000* y aprobado definitivamente con fecha 27 de mayo de 2004.
- 2.- Tiene por objeto regular la implantación de un Parque Empresarial en el municipio de Vimianzo, que acogerá actividades destinadas a usos industriales, terciarios y dotacionales.
- 3.- Se ajusta a las determinaciones del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*.
- 4.- Consta de los documentos necesarios (artículo 10 del *Decreto 80/2000*) para reflejar con claridad y suficiencia las determinaciones establecidas en el artículo 23 de la *Lei 10/1995* y artículo 9 del *Decreto 80/2000*.
- 5.- No vulnera las determinaciones de otros instrumentos de Ordenación del Territorio y se acomoda y cumple los estándares de reservas mínimas para zonas verdes, equipamientos y aparcamientos que establece la LOUG.

### 1.1.6. Idoneidad del emplazamiento

La localización del Parque Empresarial de Vimianzo ha sido establecida por el *Plan Sectorial de Áreas Empresariales* en función de su proximidad al núcleo de Vimianzo y de las oportunidades que ofrece al municipio y a toda el área de influencia.

En el Plan Sectorial, el Parque Empresarial de Vimianzo, forma parte de la identificada como área funcional de A Coruña, considerándose como foco de la oferta de suelo empresarial en la comarcal de Terra de Soneira.

La accesibilidad al ámbito es buena, estando en contacto directo con la carretera AC-552.

Su pendiente descendente hacia el valle del río de Vimianzo, contribuye a minimizar el impacto visual de la instalación desde el acceso al núcleo.

La proximidad a la villa de Vimianzo, permite la relación directa de cara a actividades de uso terciario.

Esta localización contribuye a potenciar el eje de actividad y desarrollo A Coruña – Carballo, y facilita la difusión de la dinámica económica generada por el área metropolitana de A Coruña hasta Bergantiños continuando hacia la Costa da Morte.

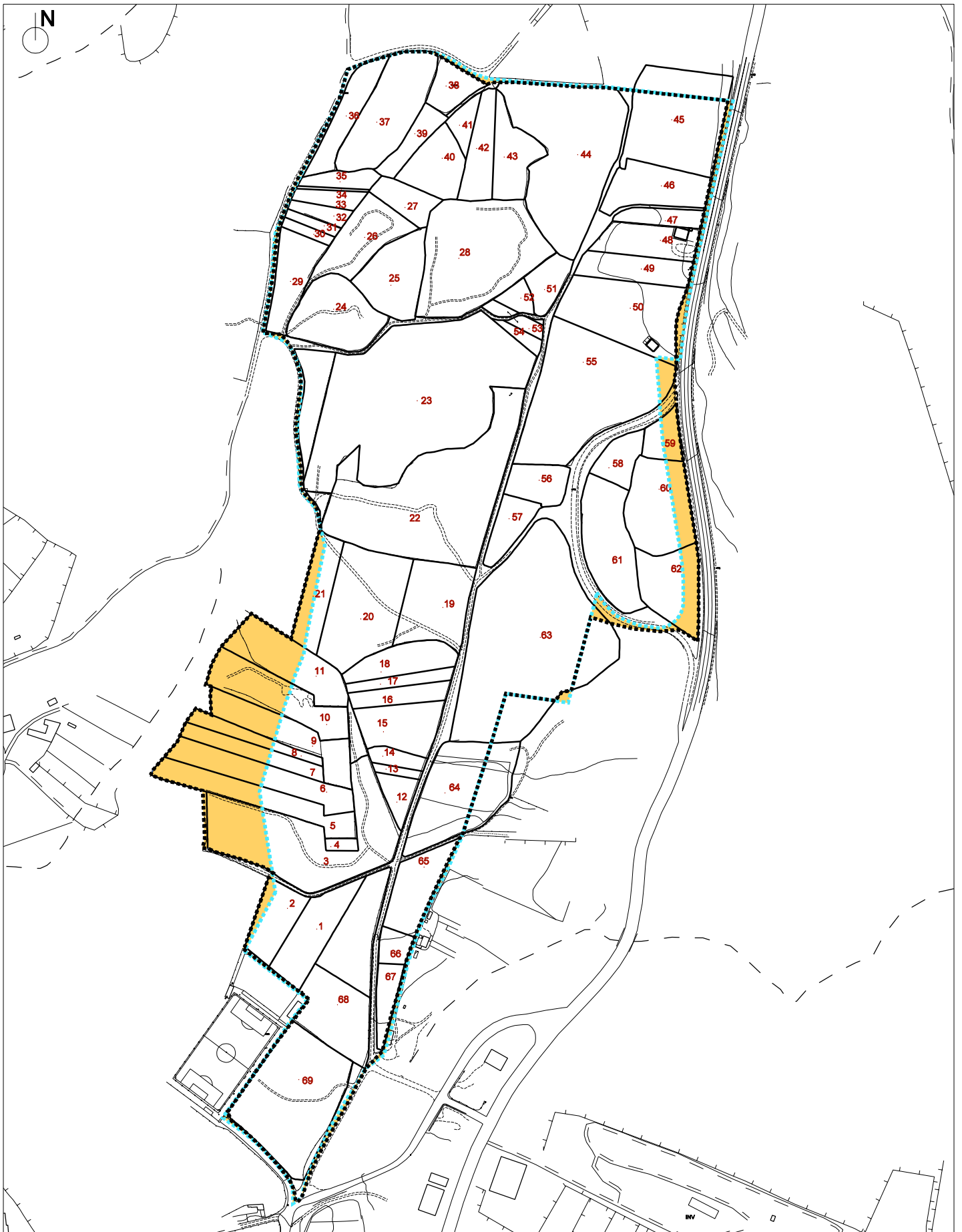
Todo ello incide en la idoneidad del emplazamiento para la localización del Parque Empresarial de Vimianzo.

### 1.1.7. Delimitación del ámbito. Justificación de variación de superficie

En la escala de detalle que supone el Proyecto Sectorial, se reajusta la superficie y delimitación del ámbito previsto para el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales* en un 8,98 %, dentro del 10 % máximo permitido por el Plan Sectorial según plano adjunto. Así la superficie final es de 321.445 m<sup>2</sup>

Así, además de pequeños ajustes surgidos de la regularización del ámbito por razones de ajuste cartográfico y parcelario, se incluye en el este la parte correspondiente a las parcelas 59,60 y 62, en contacto con la carretera AC-552, que quedaba segregada de las mismas.

Con este mismo criterio, en la parte oeste del ámbito, se incluye el total de la superficie de las parcelas 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 21 que estaban solo parcialmente incluidas en el ámbito del Parque Empresarial.



- - - - - **ÁMBITO PLAN SECTORIAL**
- · · · · **ÁMBITO PROYECTO SECTORIAL**
- VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE**



CONSULTOR:



FECHA:

JUNIO 2005

**PROYECTO SECTORIAL**  
**PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIZANO**  
 INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

ESCALA:

1:5000

TÍTULO DEL PLANO:

**AJUSTES DEL ÁMBITO**

1.1.8. Justificación de cumplimiento de la Lei 8/1997 y Decreto 35/2000 de accesibilidad.

El Proyecto Sectorial cumple la *Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras* y Decreto 35/2000.

El ancho mínimo de las aceras es de 2,5 metros y la pendiente no supera el 10 %.

El Proyecto Técnico de ejecución relacionará detalladamente el cumplimiento de la Lei 8/1997 y Decreto 35/2000 vigentes, y con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización deberá justificarse la localización concreta de las plazas de aparcamiento para minusválidos.

## 1.2. INCIDENCIA TERRITORIAL

La distribución espacial de las actuaciones propuestas en el Plan Sectorial intenta el equilibrio de localización de la nueva oferta en las áreas con mayor demanda respetando las actuaciones de otros promotores de suelo empresarial, con un criterio de optimizar las inversiones.

El Parque Empresarial de Vimianzo, forma parte de estas propuestas de nuevos emplazamientos, y como tal, su localización ha sido analizada en el marco de un Plan que comprende todo el territorio de Galicia. Pretende incidir en el territorio a modo de dinamizador de las comarcas litorales, formando parte del cinturón de oferta de apoyo y complemento de las actuaciones en las ciudades.

Partiendo del análisis de los ámbitos de servicio y de las características de funcionalidad y dimensiones de los parques empresariales, se elaboró una tipología de las actuaciones incluidas en el Plan Sectorial. Está tipología permitió identificar el Parque de Vimianzo como uno de los 10 parques empresariales con ámbito de servicio comarcal, dimensión intermedia baja (entre 10 y 40 Ha) y función principal propia de los parques con ámbito de servicio comarcal que concentran la oferta de suelo empresarial en la comarca donde se localizan.

Estos 10 parques resultan imprescindibles por su capacidad de complementar las actuaciones básicas, focalizando ofertas comarcales más diversificadas cara a la demanda de implantación de nuevas actividades económicas. El de Vimianzo operará como foco de la oferta comarcal de Terra de Soneira.

A los efectos del análisis de incidencia territorial, el Parque de Vimianzo ha sido analizado en el Plan Sectorial en el contexto del Área Funcional de A Coruña al que pertenece.

El Área Funcional de A Coruña comprende las cinco comarcas de: A Coruña, Betanzos, Bergantiños, Terra de Soneira y Fisterra que agrupan 34 municipios, incluyendo la Costa da Morte.

En el área funcional de A Coruña, el Plan Sectorial propone 8 actuaciones en A Laracha, Carballo, Malpica de Bergantiños, Laxe, Camariñas, **Vimianzo**, Muxía y Cée.

Las actuaciones de Cee y **Vimianzo** son propuestas comarcales, de tamaño intermedio bajo y con carácter principal.

Con esta distribución, la concentración de la oferta en la comarca de A Coruña se descentraliza hacia la zona costera del Área Funcional potenciando un eje de desarrollo A Coruña-Carballo que facilite la difusión de la dinámica económica generada por el área metropolitana de A Coruña hasta Bergantiños y más allá hacia la Costa da Morte; proponiendo importantes actuaciones subregionales y comarcales apoyadas en una red de propuestas básicas y complementarias. Vimianzo es una de las comarcales.

Se presenta a continuación el cuadro de oferta de suelo y demografía empresarial que sintetiza en el Plan Sectorial el contexto territorial comarcal sobre el que viene a incidir el Parque de Vimianzo.

#### **Oferta de suelo y demografía empresarial en el ámbito de la actuación**

Ámbito de servicio	COMARCAL
Total de empresas potencialmente demandantes	457
Empresas de industrias manufactureras	144
Establecimientos de industrias manufactureras	149
Parcelas estimadas en parques empresariales existentes	0
Superficie actuación	30 Ha

Atendiendo a los criterios generales de localización del *Avance das Directrices de Ordenación Territorial de Galicia*, los Centros Rurales se reconocen como áreas de consolidación de la actividad industrial en zonas rurales y de dinamismo moderado, reservándolas como áreas para la intervención incentivadora de la iniciativa pública en el desarrollo de suelo empresarial. Se corresponden con este criterio entre otras las implantaciones de rango comarcal de Cée y Vimianzo.

### 1.3. DIRECTRICES Y CRITERIOS

Para la redacción del Proyecto Sectorial, se seguirán las directrices y criterios establecidos en el Plan Sectorial, que a nivel general se resumen en las siguientes determinaciones:

- *La ordenación de cada parque debe dar respuesta a la tipificación de situaciones que en relación a su funcionalidad territorial establece el Plan Sectorial. Así, ... los de ámbito comarcal deben tener una mayor capacidad de actuación en número de empresas y en diversidad de actividades; ... El diseño normativo, la resolución de los problemas de accesibilidad y su relación con el territorio circundante, deben ser sensibles a esta triple tipificación.*
- *La ordenación a establecer en cada parque debe buscar la adecuación necesaria entre la rígida estructura viaria que requiere una instalación de este tipo, y las condiciones topográficas del ámbito en cuestión. En este sentido, se opta por soluciones en las que las calles de mayor longitud adopten una disposición en la directriz de las curvas de nivel, facilitando de este modo, en atención de las singularidades topográficas, la formación de banqueamientos, y concentrando en las transversales de menor recorrido, las pendientes mayores.*
- *En cada actuación deben ser identificadas las áreas que no deberán ser alteradas por su valor cultural, paisajístico o ambiental, incorporándolas en la medida de lo posible al proyecto como un elemento de recalificación de la actuación. El mantenimiento de las condiciones naturales de los más importantes cursos fluviales o de las características geomorfológicas del ámbito como espacio de transición, deben ser medidas prioritizadas, diseñando aquellas actuaciones correctoras y de minimización de los impactos donde sea necesario. A tal respecto, las propuestas indicativas de ordenación llamarán la atención sobre los ámbitos en los que localizar –de preferencia- las zonas verdes, ámbitos por lo general extensos que deberán de ser reajustados en los proyectos, intentando garantizar la inserción cuidadosa de las actividades empresariales cuando se deban producir en dichos ámbitos. En cualquier caso, atendiendo a lo dispuesto en la vigente legislación de aguas y a lo dispuesto en el artículo 5.3. del Decreto 80/2000.*

- *Las diferentes actuaciones, dentro de la tipificación funcional establecida en el Plan Sectorial, debe dar respuesta al mayor número de segmentos de la actividad empresarial, lo que implica introducir la flexibilidad necesaria para responder a una demanda con necesidades diversas respecto al tamaño y características de las parcelas edificables, preferentemente en dimensiones de relación 1:3, pero dentro de un orden que permita articular y dar cabida a diferentes posibilidades de las diversas y, temporalmente cambiantes, demandas de espacio para las mismas.*
- *Con carácter general, debe evitarse la monoespecialización industrial de los parques, para esto es preciso profundizar en la compatibilidad de usos. La introducción del uso comercial y terciario, tiende así a evitar una segregación espacial y de usos, a la vez que da respuesta a la creciente demanda relacionada con la externalización de los servicios respecto de las actividades propiamente transformadoras; singularmente en las actuaciones de carácter subregional de suelo que deben acoger servicios de la más variada condición que enriquezcan la oferta y el atractivo de los parques.*
- *Es necesario introducir en la ordenación de los parques soluciones de diseño urbano (bulevares, rotondas, arbolado, elementos focales, etc.), que ayuden a enfatizar determinados aspectos de imagen formal, con intención ordenadora y a la vez comercial.*
- *Se tenderá al diseño del viario mediante la formación de mallas regulares, con presencia de algún elemento jerarquizado que actúe como primer colector de los flujos de tráfico desde los puntos de acceso, organizando los aparcamientos según el tipo y categorías de las actividades que se desenvuelvan en las diferentes zonas, y en función igualmente de la intensidad de ocupación parcelaria y de la existencia de aparcamiento dentro del área edificable.*
- *La organización parcelaria debe ser analizada singularmente en cuanto generadora de la ordenación y de los diferentes tipos de usos, estableciendo relaciones ancho-fondo que aseguren una adecuada relación costo-consumo de ordenación, y procurando un orden visual que redunde en la potenciación del parque a pesar de los grados de libertad de la parcelación y de la edificación que la aplicación normativa pueda permitir.*
- *La resolución del sistema infraestructuras deberá proyectarse en función de un objetivo de rentabilidad ambiental.*

## 2. INFORMACIÓN

---

## 2. INFORMACIÓN

### 2.1. IMPLANTACIÓN TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO

El Parque Empresarial de Vimianzo se tipifica en el *Plan Sectorial de Áreas Empresariales no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia* como oferta comarcal de suelo de actividad empresarial en Terra de Soneira.

En el estudio territorial realizado en dicho Plan Sectorial, el municipio de Vimianzo se sitúa en el área funcional de A Coruña, ámbito regional-urbano identificado a los efectos del análisis de la inserción territorial de los distintos Parques Empresariales.

Dentro del municipio, la localización del Parque Empresarial se implanta en una zona con unas buenas condiciones de accesibilidad y proximidad al núcleo, en el eje de comunicación entre A Coruña y la Costa da Morte, contiguo a la carretera AC-550 desde la que se produce la accesibilidad inmediata.

La implantación en el municipio es favorable para potenciar el carácter comarcal de la actuación.

## 2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas con fecha 1 de julio de 1994 son el planeamiento municipal vigente.

El ámbito está clasificado como suelo no urbanizable común y en parte como protección forestal.

### 2.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁMBITO

El ámbito en que se localiza el Parque Empresarial de Vimianzo está en contacto con la carretera AC-552 Coruña – Fisterra, discurriendo paralelo a ella, cerca de la Villa de Vimianzo.

La superficie inicial, establecida por el *Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales na Comunidade Autónoma de Galicia*, aprobado definitivamente con fecha 27 de mayo de 2004 es de 300.000 m<sup>2</sup>, sobre la que se producen los ajustes permitidos por el propio Plan para llegar a una superficie final de 321.445 m<sup>2</sup>.

El suelo delimitado para la implantación del Parque Empresarial de Vimianzo ocupa una amplia ladera con orientación sur y pendiente media natural moderada en el monte de Os Casais.

#### Ajustes

El ámbito propuesto para la ejecución del Parque Empresarial de Vimianzo, coincide muy ajustadamente con el establecido por el *Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales na Comunidade Autónoma de Galicia*.

En la escala de detalle que supone el Proyecto Sectorial, se reajusta la superficie y delimitación del ámbito en un 8,98 %, dentro del 10 % permitido por el Plan Sectorial. Así la superficie final es de 321.445 m<sup>2</sup>

Así, además de pequeños ajustes surgidos de la regularización del ámbito por razones de ajuste cartográfico y parcelario, se incluye en el este la parte correspondiente a las parcelas 59,60 y 62, en contacto con la carretera AC-552, que quedaba segregada de las mismas.

Con este mismo criterio, en la parte oeste del ámbito, se incluye el total de la superficie de las parcelas 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 21 que estaban solo parcialmente incluidas en el ámbito del Parque Empresarial.

## 2.4. CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES

### 2.4.1. Medio físico

#### Geología

##### a) Marco geográfico y geológico regional

La región estudiada se sitúa geológicamente en la zona IV, Galicia Media Tras-Os-Montes, según el esquema de zonas paleontográficas definidas por P. Matte para la Península. Comprende dos dominios, uno constituido por un complejo de rocas englobados dentro de la denominación de “Complejo de Noia”, que experimentaron un largo proceso de metamorfismo en distintas etapas durante el hercínico, con procesos generalizados de anatexia y migmatización. El otro dominio está representado por las rocas graníticas y migmatíticas del grupo de Laxe. Estas unidades constituyen, a gran escala, una banda estrecha de orientación N-S, que es paralela a la costa occidental de Galicia, desarrollada desde Malpica hasta Tui, denominada por algunos autores como el “Complejo Antiguo” o “Fosa Blastomilonítica”.

##### - Dominio del complejo de Noia

Predominantemente series de esquistos y paraneises, cuya composición está caracterizada por un contenido importante de micas, plagioclasas y cuarzo en banda o lentejones.

##### - Grupo de Laxe

Conjunto migmatítico constituido por rocas graníticas y esquistosas. La serie esquistosa presenta texturas lepidoblásticas con delgadas capas cuarcíticas laminadas, menores contenidos de albita e inclusiones de abundantes cuerpos graníticos. Las rocas plutónicas son de tres tipos: neises glandulares, granitos intrusitos y granodioritas biotíticas.

- Depósitos cuaternarios

Los depósitos del cuaternario están circunscritos principalmente a la red fluvial, en los valles o fondos de vaguada. Se trata de materiales sueltos heterométricos de naturaleza eluvio-coluvial, aportados por las laderas y arrastrados por los cursos de agua.

b) Unidades litológicas

- Cobertura vegetal

Constituye el intervalo más superficial presente en el área de estudio, que presentan texturas de limos orgánicos, en ocasiones mezclados con rellenos de naturaleza también orgánica. Espesores variables entre 0,3 y 2 m.

- Suelo residual

Se halla especialmente desarrollada en las zonas ocupadas por el dominio de los neises, donde llegan a desarrollar espesores variables de suelos. Son los cuerpos detríticos superficiales generados por la fuerte meteorización, con alteración "in situ", que han sufrido escaso o nulo transporte. Su mayor desarrollo, entre 4 y 5 m ocurre hacia el sector norte y central de la finca, en áreas localizadas entre los macizos graníticos duros.

- Granitos

En este grupo se incluyen dos tipos de rocas plutónicas de características bastantes diferentes: los granitos de dos micas y las granodioritas de granos gruesos, cuyos comportamientos a efectos del estudio se engloban en un solo conjunto.

- Nivel freático

Los mayores niveles de aguas freáticas se encuentran hacia la zona central en una antigua vaguada cubierta por la vegetación. Los niveles medidos alcanzan profundidades de en torno a 2 m discurriendo sobre el sustrato granítico.

---

c) Caracterización geotécnica

- Sectores no ripables

Corresponde a las áreas donde concurren granitos de 2 micas, no alterados o meteorizados ligeramente en grados I-II, que sólo son ripables en los tramos más superficiales, siendo previsible que sean necesarios equipos mecánicos o explosivos, sólo en tramos con granodioritas será posible utilizar equipos normales. Para el diseño de los taludes se deben considerar inclinaciones que deben variar de entre 1H/4/v a 1H/5V, en función de la condición geoestructural de las diaclasas.

- Sectores ripables

Corresponden a las zonas con presencia de granodiorita con alto grado de meteorización, y donde concurren los neises. Comprende esencialmente la zona central de la finca, zonas de rellenos artificiales y de cobertura vegetal. Inclinaciones máximas de 1H/3-4V.

d) Comportamiento de materiales

- Desmontes

En los granitos duros de estructura densa debe considerarse su desmonte mediante voladuras. Para evitar que las voladuras originen planos adicionales de discontinuidad en el macizo rocoso, se recomienda realizar un precorte sistemático de la roca.

Durante la excavación deberá preverse posibilidad de que se produzcan cuñas o bloques inestables, que requerirán la necesidad de sanearlos o la instalación de bulones para su contención y evitar su caída. Para el diseño de los taludes hasta 10 m de altura podrán emplearse inclinaciones del orden 1H/5V a subverticales. Cabe la posibilidad que surja durante la excavación alguna zona con granitos muy meteorizados cuya removilización será más fácil. En este caso la estabilidad de los taludes disminuirá a valores de 1H/3-4V.

- Terraplenes

Los materiales producto de los desmontes constituirán materiales de tipo pedraplén, que requerirán de su acabado con materiales más finos. Como explanaciones los intervalos graníticos generarán explanadas del tipo E3.

La granodiorita que origina el típico jabre y los neises pueden identificarse como materiales adecuados a seleccionados. Ello permitirá su uso en viales y refinado de terraplenes en volúmenes reducidos dado el escaso espesor que presentan.

Para taludes en terraplenes con dichos materiales pueden adoptarse inclinaciones máximas comprendidas entre 1H/1V y 1,25H/1V, siempre y cuando se ejecuten con humedades cercanas a la óptima, de manera que podrán ser utilizados como explanadas del tipo E2 (de índices CBR<20).

- Cimientos

Como terrenos de cimentación, las áreas donde ocurre un sustrato con granitos, granodioritas o neises, constituyen un buen apoyo, que podrá admitir tensiones del orden 5-10kp/cm<sup>2</sup>. En cualquier caso deberá confirmarse mediante estudios específicos cuando sean proyectadas las edificaciones.

e) Conclusiones

Los desmontes se harán fundamentalmente en materiales de difícil extracción, pero que permitirán buenos materiales para los terraplenes y pedraplenes necesarios mientras que las explanaciones serán de tipo E2 a E3.

En cualquier caso durante la redacción de los proyectos técnicos se ajustarán los coeficientes de paso de desmonte a terraplén con la información disponible entonces, con objeto de obtener mayor precisión en la medición de las obras correspondientes al movimiento de tierras. Así mismo, una vez conocidas las familias de discontinuidades en el macizo rocoso será posible evaluar la estabilidad de los taludes de cara a presupuestar su hipotética estabilización por medios artificiales.

Por otra parte, será también en fase de redacción de los proyectos técnicos, una vez conocidas las características de los terrenos donde se ubicarán los depósitos de agua, la

ETAP y la EDAR cuando se describan con detalle las cimentaciones necesarias para la ejecución de dichas obras.

### Edafología

En el área objeto de estudio, dominan los suelos Ranker rodeados por Roquedos de silicatos con Tierras Pardas o, según la normativa Soil Taxonomy (1997), los órdenes Entisols e Inceptisols.

Los suelos dominantes en el entorno de Vimianzo (véase Plano: Clases Agrológicas del Ministerio de Agricultura – 1974-) son suelos de clase agrológica II, en el valle de Vimianzo, y clases VII y VIII en los montes que lo rodean; los suelos presentes en el ámbito del parque son de III, IV y una pequeña zona de clase VII.

### Hidrografía

La cuenca principal, donde se localiza el ámbito del parque, es la del río Grande o río Vimianzo. Se analizan los aspectos generales, límites y extensión, características morfológicas y climáticas, red fluvial y perfil longitudinal, el régimen hídrico y sus variables, de la cuenca del río Grande.

En el ámbito de estudio no se afecta ningún cauce, tan solo dos pequeñas vaguadas tributarias del río Vimianzo.

### Hipsometría

Las alturas, en el valle de Vimianzo, oscilan entre los 100 metros, en el centro del mismo, y los 415 de A Vela, al Oeste de Vimianzo.

### Clinometría

Las mayores pendientes en el entorno de Vimianzo, se localizan en la ladera Este de A Vela, con unas pendientes de fuerte (20- 30%) a muy fuerte (30- 50%). Encontrándose las pendientes llanas (0- 3%) y suaves (3- 10%) en el centro del valle.

## Climatología

En la tabla que se muestra a continuación, se indican los índices fitoclimáticos y clasificaciones bioclimáticas utilizadas para describir el clima del área de estudio.

Índices fitoclimáticos		
	Aridez de Martonne	Ningún mes presentaría una aridez patente
	Termo pluviométrico de Dantín-Revenge	Zona húmeda
Clasificaciones bioclimáticas		
	Thornthwaite	Perhúmedo (A), mesotérmico I (B1'), variación estacional de la humedad pequeña o ninguna (r) y contraste térmico a'.
	Papadakis	Marítimo templado cálido
	Allué	Región mediterránea subhúmeda con tendencia centroeuropea

## 2.4.2. Medio biológico

### Fauna

Se describen las especies que presenten algún nivel de protección, analizándose los factores más sensibles que puedan repercutir en mayor o menor medida sobre el desarrollo natural de las poblaciones presentes.

### Formaciones vegetales

Respecto a la vegetación actual, se han identificado las siguientes formaciones vegetales:

- Bosque Autóctono
- Bosque de Ribera
- Repoblaciones Forestales
- Matorral
- Cultivos y Prados

### Flora

Cabe destacar entre los elementos más significativos de la flora del ámbito de estudio, la existencia de una población de acebo de desigual desarrollo, y que se encuentra más o menos dispersa por la parcela.

### Espacios naturales

No existe ningún espacio natural próximo, siendo lo más reseñable la proximidad de hábitats del inventario Nacional, que no se verían afectados por la actuación.

### 2.4.3. Medio cultural

Tras la realización de la Prospección Arqueológica para Evaluación de Impacto Cultural se concluye que el impacto de la actuación es compatible, recomendándose como medidas correctoras cautelares el control arqueológico y seguimiento de obra durante las fases de replanteo, desbroce, ejecución de las obras y restitución de los terrenos, y el acondicionamiento como zona verde la parte más próxima al Castillo de Vimianzo.

## 2.5. USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El uso del suelo predominante dentro del ámbito es el forestal, a base de plantación de coníferas y eucaliptos. Hay pequeñas masas de caducifolias.

En menor medida, se encuentran suelos destinados a actividades agrícolas.

Del total de las parcelas privadas, aproximadamente un 87 % están dedicadas a plantaciones de pino y eucalipto. En menor medida se encuentran suelos destinados a actividades agrícolas o pradería, con una superficie que no excede del 5% del total de la superficie del ámbito.

Existe una edificación en el borde de la carretera AC-552, destinada en parte a uso vivienda, estando en construcción una ampliación de planta.

## 2.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito está dividido en 69 parcelas de carácter privado. La superficie de cada parcela, así como su titularidad, se relacionan en el Anexo 1 del presente Proyecto Sectorial.

La superficie de las parcelas oscila entre los 182 m<sup>2</sup> de la más pequeña y los 27.169 m<sup>2</sup> de la parcela más grande.

El 14 % de las parcelas tiene una superficie menor de 1000 m<sup>2</sup>. Entre 1000 y 5000 se sitúa el 61 % y en el 25 % restante, se engloban las parcelas mayores de 5000 m<sup>2</sup> de superficie.

## 2.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito delimitado carece en la actualidad de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad, reduciéndose el de telefonía a un pequeño ramal aéreo y a una canalización de fibra óptica. Por este motivo será necesaria la conexión exterior de las redes internas del Parque con las infraestructuras de Vimianzo. En cuanto a estas, las de abastecimiento, saneamiento y electricidad se muestran insuficientes para las necesidades del Parque, por lo que deben ser ampliadas o sustituidas, mientras que las de telecomunicaciones simplemente precisan de una conexión adecuada.

En lo que respecta al sistema viario, y exceptuados los caminos de origen forestal que delimitan parcialmente el Parque al norte y al este y el tramo viario que conecta en dos puntos con al AC-552, el ámbito carece de cualquier vía interior pavimentada. El borde este del ámbito es la AC-552 y es en esta carretera donde se plantea la conexión con la Rede Autónoma de Estradas mediante una intersección en T.

### 3. ORDENACIÓN

---

### 3. ORDENACIÓN

#### 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos y criterios de la ordenación del Parque Empresarial de Vimianzo, parten de las directrices y criterios establecidos en el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*.

El primer objetivo de la ordenación es el de solucionar el acceso al Parque desde la carretera AC-552.

El segundo objetivo pretende conseguir una trama viaria regular que permita al mismo tiempo obtener el mayor número posible de parcelas regulares, con unas proporciones adecuadas al uso industrial y terciario al que se destinen.

El tercer objetivo es el de conseguir una implantación topográfica óptima, en un espacio con topografía de por sí complicada, que minimice la presencia del Parque tanto en el acceso al núcleo como desde él.

El criterio que lleva a localizar el sistema dotacional en el sur del Parque Empresarial, es el de concentrar los espacios verdes en la zona que presenta las características ambientales más destacadas, procurando la concentración de dichas zonas en un Parque que por su dimensión tenga unas características que lo hagan funcionalmente útil para el uso público.

A partir de ello se pretende acercar los usos de ocio y esparcimiento al núcleo urbano y al ámbito en contacto con el Castillo de Vimianzo, creando un espacio de transición entre estos elementos y la zona edificada del Parque Empresarial.

Como objetivo complementario se pretende, con la ubicación en esta zona de los espacios verdes, integrar la traza del camino histórico existente y los ejemplares de caducifolias de interés que crecen en esta parte del ámbito.

### 3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada para el diseño de ordenación del Parque Empresarial de Vimianzo, parte de los objetivos y criterios descritos en el apartado 3.1, para formalizarse tal y como se muestra en los planos de ordenación.

La base de partida fue el plano de directrices de ordenación del *Plan Sectorial*, a partir del cual se realizó un estudio pormenorizado del terreno y de los condicionantes que influían en el ámbito.

Las condiciones topográficas y medioambientales, acotan el desarrollo del Proyecto, que se adapta a ellas en la medida en que pueda dar solución al mismo tiempo a los usos a los que se destinará el suelo.

Se continúa así con la idea de linealidad del viario principal que se presentaba en el Plan Sectorial, desplazada en el Proyecto Sectorial ligeramente hacia el Oeste para maximizar así su operatividad dando servicio a parcelas de uso empresarial a ambos lados de la vía.

La propuesta de concentrar el aprovechamiento del uso empresarial al norte del ámbito, permite reservar la zona sur en contacto con el núcleo urbano, para los usos dotacionales, siguiendo los criterios de los que se habla en el apartado anterior.

Así pues, se formaliza el final del viario longitudinal del Parque con una rotonda, que libera totalmente la zona verde de trazados viarios para vehículos. Así el acceso viario principal al equipamiento y al arranque sur de la zona verde se realizará desde el núcleo urbano. El acceso desde la zona de usos empresariales del Parque se hará mediante una senda peatonal.

La ortogonalidad y rigidez de la solución adoptada se justifica por un tema de operatividad y economía, ya que posibilita un mejor aprovechamiento de las parcelas empresariales.

No obstante, se realiza el esfuerzo de ajustar las plataformas de ocupación empresarial resultantes, de forma que las diferencias de cota entre ellas sea tal que permita ir escalonando la edificación de forma descendente en dirección este-oeste para adaptarse a la topografía del terreno.

Sobre este trazado viario y la adaptación de las plataformas, se distribuye un tejido empresarial en función de sus características de localización dentro del Parque y del uso de cada zona. Se muestra así un tejido más fraccionado en el viario de acceso principal y un tejido con parcelas más grandes que se destinarán a un uso más puramente industrial en las zonas interiores de la trama del ámbito.

Esta distribución de usos, hace que las parcelas destinadas a un uso singular, como pueden ser hoteles o comerciales de cierta entidad, se lleven a la zona de acceso del Parque, en contacto con la AC-550, la imagen urbana del Parque.

Las áreas de aparcamiento, además de las incluidas en las parcelas privadas y las que el propio viario absorbe, se concentran en distintos puntos del ámbito para cubrir las necesidades de cada zona.

El espacio destinado a zona verde, presenta de por sí unas características ambientales adecuadas para su utilización como espacio libre, por lo que para la formalización de este espacio, bastará con llevar a cabo trabajos de poda y limpieza, así como acondicionamiento de sendas existentes.

Al mismo tiempo, dentro del Proyecto se pretende recuperar especies arbóreas de interés de la zona destinada a uso empresarial, reubicándolas en la zona destinada a espacio libre.

Los tipos de ordenanzas que se proponen, vienen dados en función de la localización y el uso al que van a ser destinadas las parcelas. Para esta distribución de usos, se tiene especial cuidado en organizarlos según su grado de impacto, de nivel de actividad o de movimientos de tráfico que producen, así como el grado de molestia hacia otras empresas.

### 3.3. RED VIARIA

La red viaria constituye el primer elemento de organización interior del Parque. Su estructura se organiza mediante una malla ortogonal, con dos elementos lineales principales que actúan como colectores de los flujos de tráfico. El primero de ellos, dirección este-oeste (calle A), hace las funciones de conector con el exterior, enlazando con la carretera AC-552. El segundo, dirección norte-sur (calle B y parte de la calle C), estructura longitudinalmente el Parque.

La sección viaria del primer eje, el de acceso (calle A), se establece en 17 m, presentando dos carriles de 3,5 m cada uno, zona de aparcamiento de 2,5 m y acera de 2,5 m a ambos lados de la calzada. El enlace con la carretera AC-552 se produce en una intersección en T con carriles de salida e incorporación a la misma. En el oeste, la calle A, termina en una rotonda en contacto con una amplia bolsa de aparcamiento.

Esta intersección en T permite al tráfico del polígono entrar y salir del mismo con carriles de aceleración y deceleración en ambos sentidos. Las longitudes de los carriles y cuñas se detallan en un cuadro a continuación, cumpliendo las especificaciones de trazado para una C-80.

	Longitud carril	Longitud cuña
Aceleración	200 metros	133 metros
Deceleración	161 metros	70 metros
Aceleración central	200 metros	133 metros
Deceleración central	115 metros	70 metros

La pendiente longitudinal de la carretera no se modifica en el tramo considerado, se mantiene con una pendiente inferior al 5% en sentido hacia Carballo.

La pendiente longitudinal de la salida del Parque es del 8% con un acuerdo de 40 m de longitud.

Los radios de las curvas en el tramo se aumentan ligeramente, hasta llegar a los 385 m de radio mínimo en el eje.

Los radios de entrada y salida del Parque serán de 20 y 30 m.

Los carriles tendrán 3,5 m de ancho, llegando a haber 5 carriles en la zona media de la intersección: 2 en sentido Carballo, 1 en sentido Vimianzo y 1 de aceleración y 1 de deceleración hacia cada lado de la conexión. Los arcenes tendrán un ancho de 1,5 m.

El segundo de los ejes, el interior distribuidor, arranca desde la rotonda central antes mencionada en dirección norte y en dirección sur y conduce todo el flujo longitudinal del Parque. Termina en el sur en una rotonda en contacto con las áreas de equipamientos y zonas verdes.

Este eje y el resto del viario distribuidor y de acceso a las distintas parcelas, presentan una sección viaria de 17 m, idéntica a la de la calle A, con dos carriles de 3,5 m cada uno, zona de aparcamiento de 2,5 m y acera de 2,5 m a ambos lados de la calzada.

Las pendientes máximas de las calles A, B, C y D son del 8,25 % en la dirección este-oeste y del 5% en la dirección norte-sur.

El conjunto de viario, representa el 19,40 % de la superficie del ámbito.

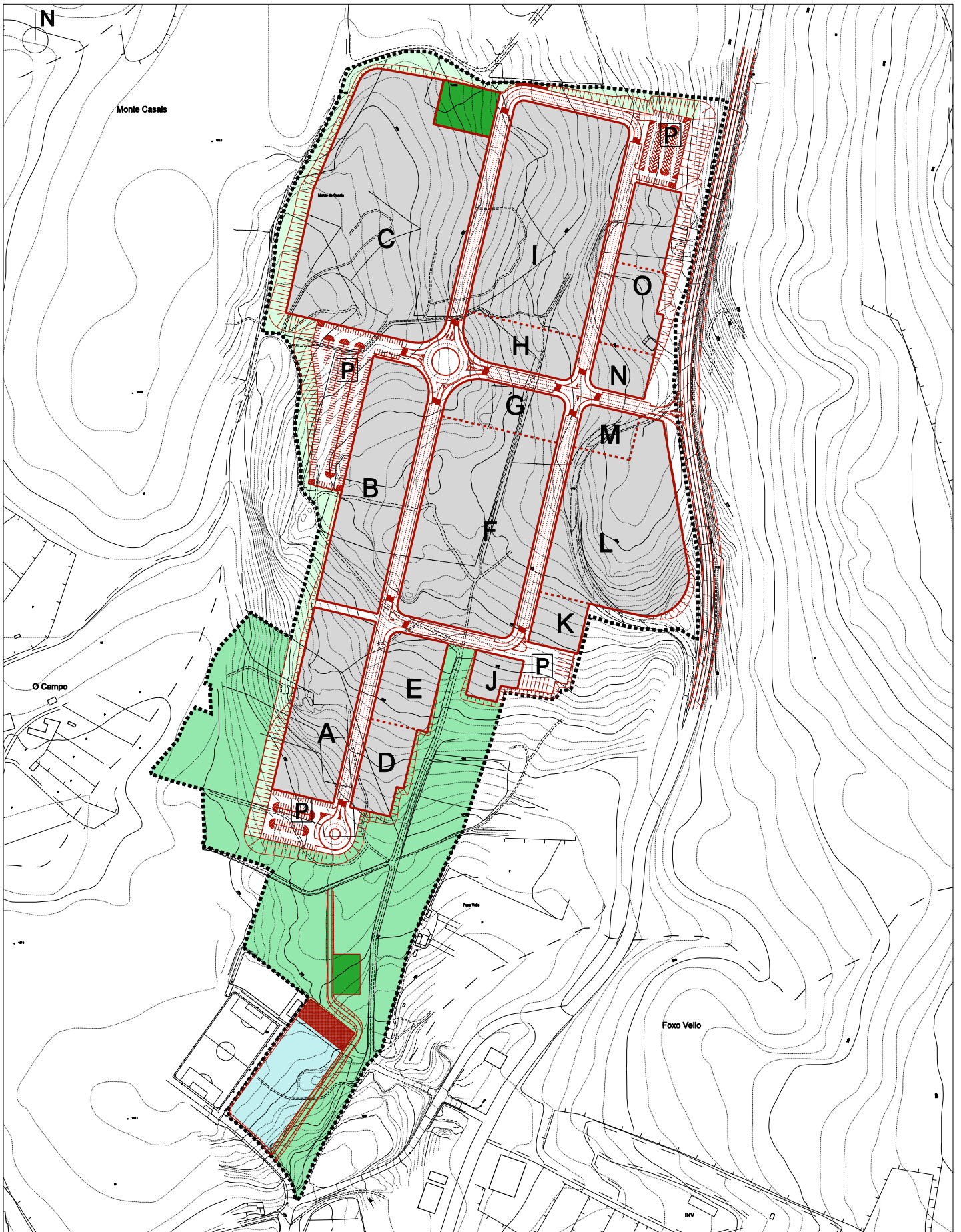
El trazado viario del Parque Empresarial no interfiere en el de la AC-552, salvo en un único punto de conexión

En cuanto al aparcamiento, este se organiza según el tipo y categoría de las actividades que se desarrollan en las distintas zonas. A partir de la dotación prevista en el espacio público incluidas las reservas especializadas, se regulan normativamente para cada ordenanza las dotaciones exigidas según los usos previstos dentro de las parcelas.

Se proyectan cuatro bolsas de aparcamiento concentrado que completa la oferta de las parcelas privadas y del viario público. La de mayor tamaño, se sitúa al oeste, en contacto con el límite del ámbito. Las otras tres, algo más pequeñas, se localizan en contacto con la zona verde, y en las esquinas noreste y sureste del ámbito.

Con estas previsiones, se alcanzan los estándares establecidos por el Plan Sectorial que nos remite al artículo 47.2 de la LOUG.

En el apartado 3.5 de este Proyecto, se justifica el cumplimiento de estos estándares dotacionales.



-----	ÁMBITO PROYECTO SECTORIAL	P	ÁREA DE APARCAMIENTO
■	PARCELA USO EMPRESARIAL	A	MANZANA
■	EQUIPAMIENTO, AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN		
■	ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
■	OTRAS ZONAS LIBRES		
■	SERVICIOS TÉCNICOS		



CONSULTOR:



FECHA:

JUNIO 2005

**PROYECTO SECTORIAL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**  
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

ESCALA:

1:5000

TÍTULO DEL PLANO:

**PLANO DE ORDENACIÓN**

### 3.4. ORGANIZACIÓN PARCELARIA Y USOS

Para ordenar el ámbito, se tienen en cuenta la configuración de las plataformas resultantes de la readecuación topográfica y las condiciones exigibles por la Norma Básica de la Edificación-CPI 96, respecto de la preservación de los contactos con las zonas forestales de contorno.

La organización parcelaria, constituye el segundo elemento generador de la ordenación, a la vez que establece el tipo de uso dentro del Parque. La propuesta de intervención que se incluye, sin ser vinculante, supone una primera propuesta de parcelación antes de la redacción del Proyecto de Parcelación.

Se parte de una proporción ancho/fondo en parcelas de 1:3 que se considera adecuada económicamente en términos de consumo de urbanización y que por otra parte es la proporción establecida como preferente por el Plan Sectorial en el apartado 2.4.1 *Criterios xerais de ordenación nas actuacións.*

La parcelación procura obtener el mayor número posible de parcelas regulares, siendo siempre las parcelas de mayor tamaño las que asumen las irregularidades del ámbito.

Se introducen así distintas variantes parcelarias acomodadas a las diferentes actividades que pretende acoger el Parque y a las condiciones físicas y topográficas del ámbito.

Se definen tres tipos de parcelación diferenciados tanto por su dimensión como por el tipo de implantación de la edificación. Así, un primer tipo es el de edificación adosada con una dimensión superficial entre 600 y 700 m<sup>2</sup> (45x15), un segundo, el de edificación semiadosada de 1.000 a 1.200 m<sup>2</sup> (60x20) y por último la edificación aislada dentro de parcelas de más de 7.500 m<sup>2</sup>.

Sobre esta parcelación inicial se propone la siguiente distribución de usos. Se reserva la zona Norte del ámbito para los usos específicamente industriales, ocupando con una tipología de mediana industria semiadosada las manzanas I y O, y la totalidad de la manzana C reservada para las actividades industriales de mayor tamaño desarrolladas en una tipología de industria aislada; situación alejada en la mayor medida del núcleo de Vimianzo y arropada por el resto de las actividades empresariales, ofreciéndoles así zonas menos transitadas, donde las actividades de la propia industria y las asociadas a

ella como puede ser la carga y descarga o las maniobras del tráfico pesado no interfieran ni sean interferidas por el resto de actividades del ámbito.

Por otro lado la zona central definida por los ejes Norte-Sur y Este-Oeste, y comprendiendo las manzanas A, B, D, E, F, G, H y N, y la manzana P, en la esquina noreste del ámbito, se destinan a un tipo de actividad mixta terciario-industrial, reservando las manzanas D, en contacto con la zona verde en el extremo Sur de parque, las G, H, y N en el eje principal de acceso, y la P en el extremo noreste, para las edificaciones adosadas de menor dimensión, y las manzanas A, B, E y F para las edificaciones semiadosadas de mediana dimensión.

Se prevé algún uso singular en parcelas que por su tamaño y situación estratégica pueden acoger actividades atractivas relacionadas principalmente con el sector terciario y de servicios. Es el caso de la manzana L, que por sus condiciones de posición y de tamaño, se reserva para acoger usos terciarios y representativos que puedan ordenarse en detalle como una pieza clave de imagen y visibilidad del Parque Empresarial, en el punto de acceso al Parque, en contacto con la carretera AC-552.

Por último se asocian a la manzana L, en su entorno próximo, los usos puramente terciarios en parcelas de pequeña dimensión y edificación adosada en las manzanas J, K, y M.

### 3.5. SISTEMA DOTACIONAL

La ordenación del Proyecto Sectorial, concentra los espacios libres, zonas verdes y equipamientos en la parte del ámbito que presenta las características ambientales y paisajísticas más significativas, evitando el carácter residual que muchas veces adquieren estas zonas. Así, la superficie dedicada a equipamiento se localiza al sur del Parque, con una doble intención, la de completar la zona deportiva ya existente y la de acercar los espacios de interés público al núcleo de Vimianzo.

Con esta misma intención de acercamiento al núcleo se sitúan las zonas verdes, delimitando una gran bolsa, que incluye dos sendas con un destacable valor ambiental y cultural. Para la formalización de la zona verde bastaría con trabajos de limpieza y puesta en valor.

Esta reserva, dedicada a zona verde y de equipamientos, reúne el espacio suficiente para la creación de un colchón paisajístico y ambiental que garantice la protección del Castillo y del propio núcleo de Vimianzo.

Los terrenos destinados a dotaciones se cuantifican tal y como establece el Plan Sectorial siguiendo los estándares de la LOUG en su artículo 47.2, que determina, para espacios libres y zonas verdes, un 10% de la superficie total del ámbito. La reserva para equipamientos será de un 2% de la superficie total del ámbito, así como las reservas para plazas de aparcamiento serán de 1 cada 100 m<sup>2</sup> en ámbitos de uso industrial de las cuales la cuarta parte deben ser de dominio público y 2 cada 100 m<sup>2</sup> en ámbitos de uso terciario, de las cuales una quinta parte deben ser de dominio público.

De esta manera, y considerando que la superficie total del ámbito del Parque Empresarial es de 321.445 m<sup>2</sup>, la superficie reservada para equipamientos deberá ser como mínimo de 6.429 m<sup>2</sup>, siendo el área destinada a estos efectos por el Proyecto Sectorial de 7.797 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los espacios reservados para zona verde, la reserva deberá ser como mínimo, de 32.145 m<sup>2</sup>, destinando el Proyecto Sectorial un área de 59.407 m<sup>2</sup>.

En lo que respecta al cálculo de las plazas de aparcamiento necesarias, se consideran dos posibilidades; por una parte las zonas destinadas a uso mixto terciario-industrial pueden llegar a estar ocupadas en su totalidad por un uso industrial, llegando así a una

proporción de 82,86 % de edificación industrial y un 17,14 % de edificación terciaria, y por lo tanto, debiendo reservar un total de 2.246 plazas de aparcamiento, por otra parte el uso mixto puede llegar a ser ocupado completamente por usos terciarios, siendo la proporción en este caso de 65,44 % terciario y 34,56 % industrial, debiendo reservarse así un total de 3.140 plazas. El Proyecto Sectorial reserva un número mínimo de 2.941 plazas y un máximo de 3.144, de las cuales 1.175 son de dominio público, regulando el equilibrio entre la actividad y la reserva de aparcamiento mediante las ordenanzas particulares.

Las plazas de aparcamiento se calculan sobre un tipo de parcelación de tamaños medio-mínimos, reservando en el frente de cada parcela un espacio libre de plazas de aparcamiento de 5 m en el viario público.

Otras zonas libres públicas de borde, 18.976 m<sup>2</sup>, son destinadas a reservar distancias prudenciales entre las actividades industriales y las zonas arboladas, a efectos de la protección contra incendios, y evitar el impacto de los posible taludes necesarios para la implantación de las plataformas destinadas a los usos empresariales. Estos espacios se formalizarán mediante trabajos de limpieza y acondicionamiento como posibles pasillos libres de obstáculos para el acceso eventual de evacuación y extinción.

### 3.6. EDIFICABILIDAD Y USOS

Los parámetros del Plan Sectorial para el desarrollo del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Vimianzo fijan una edificabilidad máxima de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie total del ámbito y una ocupación de usos empresariales no menor del 50% ni mayor de dos tercios de la superficie total del ámbito; las características paisajísticas del emplazamiento, la configuración topográfica de la zona y la proximidad a un entorno tan significativo lleva al Proyecto Sectorial a definir una concentración de las actividades empresariales en el Norte del Parque Empresarial, logrando una superficie de ocupación de  $169.236 \text{ m}^2$ , lo que equivale a un 52,65 % sobre el ámbito, y consiguiendo definir una edificabilidad global de  $0,590 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,  $189.791 \text{ m}^2$  edificables.

Dicha edificabilidad se reparte dependiendo de las tipologías y actividades definidas y reguladas en las ordenanzas de este Proyecto Sectorial. Así, por un lado se define un primer tipo de edificación adosada en parcela pequeña, entre  $650 \text{ m}^2$  y  $1.150 \text{ m}^2$ , localizada en las manzanas D, G, H, J, K, M, N y P, en torno a los ejes principales de acceso, en la zona Sureste como fachada representativa y en el extremo noreste del Parque, con una edificabilidad de  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , lo que significa la posibilidad de construcción de naves de entre  $1.000 \text{ m}^2$  y  $1.725 \text{ m}^2$  construidos, en las que se desarrollarán actividades terciarias (ordenanza 1A) e industriales de 1ª categoría de pequeño tamaño y terciarias (ordenanza 1B).

Por otro lado, el Proyecto Sectorial, define un segundo tipo de edificación semiadosada en parcela de dimensión media, entre  $1.200 \text{ m}^2$  y  $7.200 \text{ m}^2$ , localizada en las manzanas A, B, E, F, I y O, en el eje principal Norte-Sur y en la zona Norte de ámbito, con una edificabilidad máxima de  $1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , suponiendo ésta la implantación de naves de entre  $1.320 \text{ m}^2$  y  $7.920 \text{ m}^2$  construidos, en las que se define la posibilidad del desarrollo de actividades industriales y terciarias, limitando éstas últimas a parcelas menores que  $4.800 \text{ m}^2$  ( $5.280 \text{ m}^2$  construidos) en las manzanas A, B, E y F (ordenanza 2B), reservando así para las actividades propiamente industriales las manzanas I y O (ordenanza 2A) situadas en la zona, con un límite superior en cuanto a superficie máxima de parcela,  $7.200 \text{ m}^2$ .

Por último queda definido un tercer tipo de edificación exenta en grandes parcelas de superficie mayor que  $7.000 \text{ m}^2$  en las manzanas C y L, diferenciando entre ellas por su situación y uso. Estando la manzana C destinada a uso exclusivamente industrial

(ordenanza 3), situada en la esquina Noroeste del ámbito, con una edificabilidad máxima de  $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$  equivalente a la edificación de naves industriales de más de  $6.500 \text{ m}^2$  y limitadas por una ocupación máxima sobre parcela de un 50%; y la manzana L, destinada a usos terciarios u hoteleros (ordenanza 4) en la fachada principal del Parque Empresarial, con el mismo límite de ocupación del 50% pero con una edificabilidad de  $1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie de parcela a efectos de permitir la holgura suficiente para el posible establecimiento del uso hotelero.

Así pues, se establece un techo edificable total de  $189.791 \text{ m}^2$  distribuidos de la siguiente manera:  $65.590 \text{ m}^2$  de uso industrial, lo que supone un 34,56% de la superficie edificable total,  $32.532 \text{ m}^2$  de uso terciario que es un 17,14% del total y  $91.668 \text{ m}^2$  de uso mixto terciario-industrial, un 48,30% del total, susceptible de aumentar o disminuir, según la implantación de usos concreta que se produzca, el cómputo total de superficies industrial o terciaria, pudiendo llegar a unas relaciones entre el 82,86% industrial y 17,14% terciario, o 34,56% industrial y 65,44% terciario, porcentajes máximos y mínimos que se han tenido en cuenta a la hora del cálculo y definición de la reserva para plazas de aparcamiento necesarias.

### 3.7. INFRAESTRUCTURAS

#### 3.7.1. Abastecimiento de agua

En la actualidad, el abastecimiento de agua a la ciudad de Vimianzo tiene su origen en la captación existente en el río Cambeda, al sur de la ciudad y en la cota aproximada +220 m. El caudal de agua captado del río se transporta por gravedad por medio de una conducción de PVC y 160 mm. de diámetro nominal, y una longitud aproximada de 3.890 metros hasta el recinto en el cual se halla ubicada la estación de tratamiento de agua potable (en adelante ETAP) que en la actualidad presenta una capacidad máxima de tratamiento de 2,31 l/s (200 m<sup>3</sup>/día). Tras pasar por la estación de tratamiento el agua es conducida hacia el depósito de regulación de la ciudad, con una capacidad de 900 m<sup>3</sup> y ubicado en el mismo recinto que la ETAP.

Los criterios de dimensionamiento de agua parten de la consideración mínima de una dotación media diaria de 0,5 l/s/ha. El caudal máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,4.

Caudal medio:  $17,8 \text{ Ha} \times 0,5 \text{ l/s/Ha} = 8,9 \text{ l/s}$

Caudal máximo:  $8,9 \text{ l/s} \times 2,4 = 21,36 \text{ l/s}$

Dotación media:  $8,9 \text{ l/s} \times 86,4 \text{ s m}^3/\text{día/l} = 770 \text{ m}^3/\text{día}$ .

Se consideran una serie de actuaciones necesarias para la mejora y adecuación de la captación de agua bruta existente, conducción de agua bruta, ampliación de la estación de tratamiento de agua potable existente, ejecución de depósitos de agua en las proximidades del sector de actuación y en una cota apropiada para garantizar el suministro en condiciones idóneas de presión, ejecución de la conducción de impulsión necesaria para elevar el agua hasta dichos depósitos, ejecución de la conducción de abastecimiento al Parque y de otra conducción que permita, por medio de un by-pass, abastecer de agua al núcleo de población de Vimianzo, sirviendo de apoyo por lo tanto a la infraestructura existente.

En la actualidad existen en la captación del río Cambeda, dos azudes situados respectivamente a las cotas 220,61 y 220,22 m.

En lo que respecta a las obras de mejora de la captación, estas comprenden el recrecido del segundo azud hasta la cota del primero, aumentando la carga sobre la arqueta de captación y minimizando la sobreinundación puesto que el segundo azud quedaría ahora a la misma cota que el primero.

Con objeto de satisfacer las nuevas demandas, se proyecta la ejecución de una estación de bombeo en el recinto de la ETAP y aneja a la misma, que se abastezca del depósito allí existente.

Se proyecta la ejecución de una conducción de abastecimiento con los siguientes diámetros y características de tubería:

- *Tubería de Fundición Dúctil DN 200 mm. PN16 y Clase 40*
- *Tubería de Polietileno de Alta Densidad PE100 DN 75 mm. y PN16*

En una primera fase de actuación, coordinada con la ejecución de la conducción de impulsión, se procederá a la ejecución de un primer depósito de 500 m<sup>3</sup> en las proximidades del Parque, habiendo de disponerse la tubería y accesorios necesarios para ello. En una segunda instancia, y cuando el Parque Empresarial disponga de una ocupación aproximada del 50% y la autonomía del depósito proyectado se vea sustancialmente mermada, se procederá a la ejecución de un segundo depósito anejo al anterior y con idénticas características.

Desde la explanada donde se ubican los depósitos se procederá a la ejecución de la conducción que suministrará al Parque, constituida por una tubería de fundición dúctil de 250 mm. de diámetro nominal.

Además, se procederá a la ejecución desde la intersección con la carretera AC-552, de una conducción de fundición dúctil y 150 mm. de diámetro nominal, la cual discurrirá por el arcén pavimentado de la carretera AC-552 y paralelamente con la conducción de impulsión, hasta llegar a la entrada al núcleo de población de Vimianzo en donde se procederá a la conexión con la tubería existente de idénticas características que da servicio en la actualidad al núcleo de población.

---

**Conclusiones:**

- El grupo de impulsión proyectado garantizará el llenado de los depósitos de acuerdo con las demandas establecidas, así como la impulsión en caso de avería en una de las unidades, manteniendo en todo caso periodos de impulsión razonables que no incidan negativamente en la vida útil de las bombas. Del mismo modo, se proyecta el empleo de dos bombas en paralelo, de tal forma que el servicio no se vea comprometido en caso de fallo de una de las unidades.
- Los depósitos proyectados permitirán garantizar la autonomía de servicio en condiciones adecuadas de presión a la totalidad de la superficie del Parque Empresarial, así como en caso de avería en la conducción de impulsión ó en la propia estación de tratamiento de agua potable.
- La ampliación proyectada para dicha estación de tratamiento permitirá garantizar el caudal de agua tratada adecuado a las nuevas demandas, así como dotar al ámbito de actuación de una instalación dotada con tecnología moderna y con un largo plazo de vida útil.

La red interior se ha proyectado como red mallada, con acometidas individualizadas a cada parcela, que permita cortes sectorizados, de manera que una avería en una conducción no implique el cierre de llaves en conducciones de rango superior. Dentro del sistema mallado se establece una arteria principal, de 200 mm que discurre por la calle A, dimensionándose el resto con diámetros de 150 y 100 mm.

Las conducciones se disponen bajo acera, comprobando que queden siempre a una cota mayor que las conducciones de saneamiento. En los cruces de calzada se reforzarán con envoltorio de hormigón.

Además se dispone una red de hidrantes contra incendios, de forma que no estén separados más de 200 m entre ellos y con una dotación de 16,6 l/s, funcionando simultáneamente dos de ellos.

### 3.7.2. Saneamiento de fecales

Las necesidades de saneamiento de aguas fecales se estiman equivalentes a las de abastecimiento calculadas anteriormente.

El sistema actual de Vimianzo consiste en una red de colectores que conducen las aguas residuales hacia un tratamiento primario que no cumple los actuales estándares de calidad de agua.

Este sistema, siendo deficitario actualmente, es claramente insuficiente para satisfacer las nuevas demandas generadas por el Parque. Se hace por tanto necesaria la construcción de una nueva EDAR, proponiéndose su ubicación en una parcela próxima al río de Vimianzo.

Asimismo, para conectar el Parque con dicha parcela es necesario un colector de aprox. 2.400 m de longitud de 30 cm.

Sería conveniente a la vista de lo expuesto anteriormente y de cara a aprovechar sinergias realizar dichas obras conjuntamente con el Concello de Vimianzo. En lo que respecta a la depuradora las necesidades del Parque serán de unos 4.000 h.e. con 9 l/s de caudal medio y 21,6 l/s de caudal punta. Las del núcleo serán de unos 3.000 h.e. debiéndose llegar por tanto a un total de 7.000 h.e. Por otra parte debe plantearse la construcción modular de la misma para ir aumentando su capacidad a medida que aumenten las necesidades.

Debido al espacio disponible (aprox. 1500 m<sup>2</sup>), la EDAR debe ser compacta. Esto además permite situarse en un edificio con poco impacto con una mejor integración medioambiental. La depuradora debe cumplir la Directiva 91/271/CEE con un efluente con una DBO<sub>5</sub><25 y SS<35.

La red interior se compone de conducciones de hormigón centrifugado o vibropresado, según vaya o no en sección reforzada para el cruce de viales. El último tramo discurre a lo largo de una senda diseñada para servicio de los colectores, que transcurre a través de la zona verde, hacia el borde sur del ámbito, donde conecta con el exterior.

Las evacuaciones individuales de cada parcela se producen a la red general mediante pozo de registro.

### 3.7.3. Saneamiento de pluviales

La red de pluviales discurre paralela a la de fecales pero por la acera opuesta, tomándose como diámetro mínimo 30 cm.

Cada parcela dispone de acometida individual, además de los sumideros necesarios para el correcto drenaje de las calles y aparcamientos.

Antes de la conexión con el exterior del Parque para su vertido al río se procederá a un pretratamiento a través de un desbaste y un desarenado en una balsa de decantación situada en la zona de equipamientos localizada en el sur del Parque con objeto de satisfacer las prescripciones que al respecto establece el organismo competente en la materia (Augas de Galicia)

### 3.7.4. Red de energía eléctrica

De acuerdo a experiencias recientes en actuaciones de similar naturaleza se establece el siguiente criterio de previsión de potencia:

- Se considera un ratio de **20 W/m<sup>2</sup>** aplicado sobre la superficie de la parcela, estableciendo las siguientes **dotaciones mínimas**:
  - **20 KW** para parcelas de **uso terciario**
  - **50 KW** para parcelas de **uso industrial y uso mixto**
- Se dotará a **todas las parcelas** de posibilidad de **suministro en B.T.**, independientemente de la potencia que resulte de la aplicación del mencionado ratio
- Se limitará, al efecto de no sobredimensionar las instalaciones y estar en todo caso a lo dispuesto en el R.D. 1955/2000 en su Art. 45 a **50 KW** la potencia a suministrar obligatoriamente en B.T. a las parcelas (lo cual no impedirá suministros de mayor potencia en dicha tensión en función del grado de ocupación eléctrica de las redes que en todo caso vendrá determinado por la demanda real de las empresas asentadas en el Parque)
- Para todas aquellas parcelas que en virtud de la aplicación del mencionado ratio resultase una **potencia superior a 50 KW** se preverá la alimentación de la misma en **M.T.**

La aplicación del criterio anterior a la ordenación del Parque Empresarial de Vimianzo conlleva una previsión de potencia total de 8,4 MVA que es susceptible de ser satisfecha con las infraestructuras existentes de Electra del Gayoso en las proximidades del Parque toda vez que posee una línea subterránea directa (RHZ1 3x(1x240) mm<sup>2</sup> Al) desde la Subestación Eléctrica de Vimianzo, propiedad de UNIÓN FENOSA con suficiente reserva de capacidad. No obstante, el presente Proyecto contempla la ampliación de dicha subestación, situada a aproximadamente 3,5 Km al sur del Parque, habida cuenta de la disponibilidad actual de potencia en la misma. A tal efecto en el presente documento se describen los trabajos a acometer en este sentido, contemplándose, a efectos económicos, únicamente imputable al presente Proyecto, la parte proporcional de la citada actuación, obtenida como relación directa de la potencia demandada (8,4 MVA)

frente a la ampliada (que se proyecta ateniéndose a los criterios de normalización de UNIÓN FENOSA mediante un transformador 132/15 KV 15/20 MVA ONAN/ONAF). Dicho porcentaje se sitúa así en el 42%.

Se proyecta así una línea de M.T. con origen en el Centro de Transformación de Casais de aproximadamente 0,9 Km de longitud que se dispondrá por los márgenes de la red viaria existente según se refleja en los planos adjuntos. De cara a aumentar la fiabilidad del suministro de la red interior se proyecta dicha línea en doble circuito.

En el interior del ámbito del Parque se proyecta una red de M.T. que discurre subterránea bajo las aceras uniendo en anillo los distintos centros de transformación ubicados en edificios prefabricados de hormigón de manera que su impacto en la ordenación proyectada sea mínimo. La canalización se proyecta con tubo de P.E.A.D. de 160 mm. de diámetro en número acorde a las líneas eléctricas correspondientes en cada tramo a razón de un tubo por línea y un tubo de reserva, así como un tubo de 125 mm de diámetro, color verde , para el tendido de las telecomunicaciones de la compañía eléctrica. Los conductores serán de aluminio, tipo RHZ1 3x(1x240) mm<sup>2</sup>, secos tipo campo radial unipolares con aislamiento para 20 KV.

La red de baja tensión se proyecta, también entubada bajo acera, a partir de cada centro de transformación, con un mínimo de cuatro salidas por cuadro por medio cables conductores de 3x240+1x150 mm<sup>2</sup>. Al RV 0,6/1 kV., formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC.

### 3.7.5. Red de alumbrado público

Se ha diseñado una red de alumbrado público para todo el parque en base al criterio de luminancia, contrastado como el más adecuado para la iluminación de carreteras, con el establecimiento de los siguientes niveles luminotécnicos:

ZONA	LUMINANCIA DE LA SUPERFICIE DE LA CALZADA EN CONDICIONES SECAS			DESLUMBRAMIENTO PERTURBADOR
	Luminancia media Lm (cd/m <sup>2</sup> )	Uniformidad global $U_0 = L_{min}/L_m$	Uniformidad longitudinal $U_l = L_{min}/L_{max}$	Incremento umbral TI (%)
VIALES	1,5	0,4	0,6	<10
GLORIETAS	2			
APARCAM.	1			

Al efecto de conseguir los valores arriba indicados, se ha dispuesto una red de alumbrado público en base a luminarias formadas por carcasa y tapa superior en aleación de aluminio inyectada y lámparas de vapor de sodio de alta presión de 250 W colocadas a 11 m. de altura en báculos de 12 m. de altura y brazo de 1,5 m., de chapa de acero galvanizado según normativa existente, pintado en color a definir por la Dirección de Obra, provisto de caja de conexión y protección.

La implantación de los puntos de luz se ha determinado, teniendo en cuenta las secciones viarias y las necesidades de alumbrado impuestas.

De tal manera en las calles se adopta la distribución unilateral con una interdistancia de 35 m.

En las glorietas se adopta una disposición perimetral interior con tres o cuatro puntos de luz en función de su tamaño.

En los aparcamientos, debido a su forma desigual, no se ha seguido una distribución completamente uniforme de las luminarias, si bien se han situado preferentemente a una interdistancia de 40 m. empleándose puntos de luz simples y dobles.

A los efectos de cumplir lo estipulado en las Recomendación para la Iluminación de Carreteras y Túneles, editada por el Ministerio de Fomento, se prevé el alumbrado de la intersección del vial de acceso en la AC-552, en una distancia mínima de 200 m desde el eje de la intersección y con un grado más, a efectos luminotécnicos que el determinado por el mayor nivel de las vías que confluyen. En base a lo dicho se proyecta la colocación de puntos de luz, en disposición bilateral pareada, distanciados 40 m.

La línea eléctrica de alimentación para alumbrado público se dispondrá subterránea, en zanja de 0,40 x 0,60 m, en tubos de polietileno corrugado de 90 mm, bajo acera y estará constituida por conductores de cobre de la sección necesaria en cada caso con un mínimo de 4(1x10) mm<sup>2</sup> con aislamiento tipo RV-K 0,6/1 kV, y conductor de cobre desnudo para red de tierras de 35 mm<sup>2</sup> instalado por el exterior del tubo.

### 3.7.6. Red de telecomunicaciones

La planta general de la infraestructura telefónica, así como sus características (nº de conductos y tipo de cámaras y arquetas) ha sido diseñada de acuerdo a los criterios establecidos por la Compañía Telefónica de España (en adelante T.E.) y R cable y telecomunicaciones A Coruña, S.A. en actuaciones de similares características, teniendo en cuenta la distribución de parcelas proyectada.

Las canalizaciones proyectadas llegan hasta el límite de parcela, dejando de esta forma prevista la infraestructura de telecomunicaciones para que, según se vaya edificando en dichas parcelas, puedan ir siendo enlazadas con aquellas.

Las secciones principales que aparecen corresponden a las de 8c de tubo de PVC Ø 63 mm., 4c de tubo de PVC Ø110 mm., la combinación de ambas y 1c de tubo de PVC Ø 63 mm., para las acometidas de las parcelas. Todas las canalizaciones se proyectan reforzadas con hormigón, si bien su tendido se prevé bajo acera preferentemente, salvo en aquellos casos en los que se contemple el cruce de viales.

Las diferentes cámaras y arquetas que figuran en el proyecto se definen en base a los conductos que soportan, a los cables telefónicos que hay que emplear, así como a los recorridos que éstos deben sufrir dentro de aquellas y las diferentes salidas que tienen según su recorrido.

La conexión exterior con la red existente se produce en el extremo sur del Parque, según se indica en los planos adjuntos.

## 4. ORDENANZAS REGULADORAS

---

## 4. ORDENANZAS REGULADORAS

### 4.1. NORMAS GENERALES

#### 4.1.1. Naturaleza y ámbito

1. El Proyecto Sectorial del Área Empresarial de Vimianzo desarrolla las determinaciones del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia* sobre el ámbito delimitado por dicho Plan para el Parque Empresarial de Vimianzo.
2. Esta normativa se aplica a la superficie total del ámbito del Proyecto que es de 321.445 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2. Modificación y vigencia

1. La modificación del Proyecto Sectorial, se podrá realizar en cualquier momento, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 13 del Decreto 80/2000 de 23 de marzo , con exclusión del trámite previsto en su punto 1.
2. El Proyecto Sectorial podrá caducar y extinguir sus efectos en el supuesto de que se produzca declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos para su inicio o terminación por causa imputable al titular de las obras, o que estas sean interrumpidas por tiempo superior al autorizado sin causa justificada, excepto obtención previa de la correspondiente prórroga que podrá otorgar la consellería que tramitó el proyecto.
3. La declaración de caducidad le corresponderá al Consello da Xunta de Galicia, a propuesta y después de informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivienda y audiencia de los interesados.
4. La declaración de caducidad indicará, si es el caso, las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal que deban ser modificadas, las condiciones a que queden sometidas las construcciones e instalaciones ya realizadas y aquellas otras que resulten adecuadas para corregir o eliminar los impactos que pudieran producirse en el medio físico.

#### 4.1.3. Alcance Normativo de los Documentos

El alcance normativo del Proyecto deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran y en particular de las Ordenanzas Reguladoras y Planos de Ordenación.

La cartografía a escala 1/1000 que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría tendrá carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier petición de licencia urbanística.

#### 4.1.4. Desarrollo obligatorio

Para la ejecución del Proyecto Sectorial se redactarán los correspondientes proyectos técnicos de ejecución.

Para el desarrollo urbanístico de las actividades empresariales se redactarán los proyectos de parcelación, edificación e instalaciones.

#### 4.1.5. 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 aspectos no contemplados en estas Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia* y a la Normativa Urbanística Municipal vigente.

#### 4.1.6. Sistema de actuación

Por determinación del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia* la actuación se desarrollará por expropiación forzosa correspondiendo al Instituto Galego de Vivenda e Solo la tramitación de los expedientes expropiatorios como Administración actuante.

#### 4.1.7. Definiciones

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

##### Parcela edificable

Parcela edificable es la superficie de suelo comprendida entre linderos y alineaciones, sobre la cual se puede edificar cuando reúna la condición de solar como consecuencia de la ejecución del Planeamiento.

##### Manzana

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

##### Alineación

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos.

##### Línea de edificación

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar. La línea de edificación puede ser exterior o interior:

Exterior. Cuando se refiere a la fachada de edificación que dé frente a espacios libres públicos o calle. La línea exterior coincidirá con la alineación, salvo en el caso en que se dispone la obligatoriedad de establecer un retranqueo.

Interior. Cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior.

### Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Asimismo las separaciones de la edificación respecto a los demás lindes de la parcela edificable se denominarán retranqueos.

Retranqueos laterales. Cuando se refiere a los lindes laterales

Retranqueos posteriores. Cuando se refiere al linde posterior de la parcela.

La medición del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se producirá perpendicularmente al lindero de referencia en todas los puntos del mismo

### Rasante

Es la cota altimétrica que se corresponde con el perfil longitudinal de una vía.

### Altura de la edificación

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Por su regulación se podrá utilizar una o ambas de estas dos unidades de medida:

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

### Altura máxima de la edificación

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número máximo de plantas y/o metros. Habrán de respetarse ambas.

### Construcciones por encima de la altura máxima

Sobre la altura máxima permitida no se permiten otras construcciones que la cubierta con una altura no superior a 4 m y las chimeneas, antenas, instalaciones para energía solar e instalaciones especiales debidamente justificadas por la actividad.

### Planta baja, semisótano y sótano

Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio donde el suelo se encuentra a la altura, por encima, o como máximo a 0,60 m por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Se considera planta sobre rasante.

Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,60 m por debajo de la rasante tiene el techo a más de 0,60 por encima de dicha rasante. Se considera planta bajo rasante.

Se entiende por sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60 m por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante. Se considera planta bajo rasante.

Si por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas variasen a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan.

### Altura de planta

Se entenderá por altura de planta la distancia entre los ejes de dos forjados consecutivos, o entre el nivel de piso y tirante de cercha de cubierta de nave, según los casos.

### Altura libre de pisos

Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerarán equivalentes.

### Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

### Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

### Superficie total edificada a techo o suelo

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

### Edificabilidad máxima

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece por el total de metros cuadrados suma de todas las plantas dividido por la superficie de parcela edificable.

### Espacios libres interiores a la parcela

Son aquellos espacios de uso privativo no ocupados por la edificación.

### Edificación aislada

Es aquella que se encuentra separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

### Edificación semiadosada

Es la agrupación formada por dos edificaciones independientes, adosadas por un lindero lateral común.

Edificación adosada

Es la agrupación formada por edificaciones independientes adosadas sucesivamente formando hilera.

#### 4.1.8. Condiciones generales de uso

1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilidades de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca.
2. Los usos se dividen en permitidos, tolerados y prohibidos en base a su adecuación a cada ámbito de suelo y los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.
3. La regulación de usos en determinada parcela se establece en cada ordenanza.
4. De acuerdo con las prescripciones de cada ordenanza podrán ser definidos como usos permitidos, tolerados o prohibidos todos o algunos de los siguientes:
  - A.- Uso Industrial: Comprende las actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos así como las de venta al por mayor, distinguiéndose los siguientes usos pormenorizados:
    - Uso de Industria y Almacenes. Actividad de transformación, reparación y almacenaje en establecimientos o locales especialmente preparados para tal fin, ocupando todo o parte del edificio.
    - Uso de Garaje-aparcamiento y Servicio del Automóvil. Guarda y estacionamiento habitual de vehículos, así como su mantenimiento y entretenimiento.
  - B.- Uso Terciario: El que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio o venta al por menor, servicios personales, información, administración, gestión pública o privada, actividades y servicios financieros y profesionales. Incluye:
    - Uso Hotelero. Comprende el uso terciario de servicio al público de alojamiento temporal.

- Uso Comercial. Comprende el servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local o prestación de servicios personales.
  - Uso de Oficinas. Comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, financieros o profesionales.
- C.- Uso Dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que facilite y posibilite su educación, enriquecimiento cultural, relación social su salud y bienestar y para proporcionar los servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Se distinguen los siguientes tipos de usos dotacionales:
- Uso Docente. Comprende el uso dotacional correspondiente a las actividades formativas y de enseñanza y las de investigación relacionadas con ellas.
  - Uso Sanitario. Corresponde a las actividades de prestación de asistencia médica y servicios sanitarios y hospitalarios.
  - Uso Asistencial. Corresponde a aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (centros de ancianos, de minusválidos, asilos, guarderías, etc.).
  - Uso Sociocultural. Comprende las actividades culturales asociativas y de relación social que impliquen locales permanentes (casas de cultura, museos, bibliotecas, centros sociales, etc.).
  - Uso Religioso. Comprende las actividades relacionadas con el culto.
  - Uso Deportivo. Se refiere a las actividades relacionadas con la práctica de la cultura física y del deporte.
  - Uso Recreativo. Comprende las actividades relacionadas con el ocio y los espectáculos.

- Uso de Servicios urbanos. Comprende aquellas dotaciones destinadas a la provisión de servicios públicos de carácter específico, desarrolladas por organismos públicos o por entidades privadas de carácter subsidiario, tales como mercados de abasto, centros de comercio básico, mataderos, instalaciones y redes de transportes y comunicaciones, instalaciones para el suministro de servicios urbanísticos, etc.
  - Uso de Administración pública. Comprende las dotaciones terciarias destinadas al ejercicio de la administración pública, al desarrollo de las funciones públicas institucionales y a la prestación de servicios públicos.
- D.- Uso Residencial: El que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Tan solo se tolera en los casos explícitamente indicados en las ordenanzas particulares el uso de vivienda destinada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las edificaciones e instalaciones. Se considerarán, dentro de cada edificación o industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse con acceso independiente, ventilación directa de todos los locales viveros, aislamiento e independencia respecto a la actividad empresarial a la que sirven.

### **Regulación del uso industrial y almacenes**

Se entiende en estas Normas por uso industrial el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, y su envasado, almacenaje, distribución y reparación. Se incluyen en la definición de este uso las actividades de artesanía así como las actividades de almacenaje y distribución de productos y de la venta al por mayor.

Incluye en consecuencia las siguientes actividades:

- a) Producción, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención de productos por procesos transformadores, e incluye funciones técnicas y económicas, espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc.

Se incluyen en este uso las actividades de investigación aplicada - comprendiendo laboratorios, centros informáticos etc.,- complementarias y de servicio a las empresas.

- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias de comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- c) Reparación y tratamiento de productos. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

Los establecimientos industriales, en función de los productos que en ellos se obtengan, manipulen o almacenen se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 1º:

Industrias de la construcción: talleres de pintura y decoración; escultura, cantería y pulido de piedras artificiales; vidriería y en general, los dedicados a la preparación de materiales pétreos, naturales o artificiales, cerámicos, vidrios, áridos y aglomerantes, etc. Almacenes de materiales de construcción.

Grupo 2º:

Industrias electromecánicas: talleres y almacenes de ferretería, fontanería, latón, bronceístas, platerías, fabricación de camas y muebles metálicos, carpintería metálica, juguetería, óptica, mecánica de precisión y electrotécnica; reparaciones electromecánicas, con exclusión de los destinados únicamente a la reparación de automóviles o anexos a las instalaciones de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

**Grupo 3º:**

Industrias de la madera: talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles donde la materia principal sea la madera; juguetería no mecánica; instrumentos de música con caja de madera; fabricación y preparación de embalajes y de pasta de madera, productos sintéticos, celuloide, pasta de papel y cartón, etc. Almacenes de estas industrias.

**Grupo 4º:**

Industrias químicas: talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general; tratamientos químicos de productos de cualquier clase, incluso de pieles y su curtido; productos y especialidades farmacéuticas, productos de perfumería y limpieza y fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas y barnices, etc. Almacenes de productos químicos.

**Grupo 5º:**

Industrias textiles y del vestido: talleres de confección y adorno de ropas de todas clases; sombrerería, zapatería y guantes; albartería; reparación, acabado, tinte y limpieza de ropas; confección de adornos, joyería y bisutería y talleres de hilado, tejidos, encajes, incluso tinte, apresto y acabado de los mismos, etc. Almacenes textiles.

**Grupo 6º:**

Industrias de la alimentación: tahonas, hornos de confitería, galletas, etc.; preparación refinado y cortado de azúcar; torrefacción de granos de café, cebada, chicoria, cacao y molido y envase de estos productos; establecimientos de fritos de productos vegetales y animales, preparación y envase de leche y productos lácteos; matanza de animales de corral y ganado; preparación de conservas a base de carne y pescado; productos alimenticios a base de residuos de matadero; preparación y envase de bebidas, fábricas de hielo, heladerías e instalaciones frigoríficas de conservación; fábricas de cerveza y harinas, etc. Almacenes de productos de alimentación.

Grupo 7º:

Industrias gráficas de elaboración de papel y cartón y de la comunicación: talleres de imprenta, litografía, encuadernación y artes gráficas en general; de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón con impresión y sin ella; de grabado y fabricación de rótulos esmaltados; talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas, de revelado, copiado y montaje de películas, estudios de doblaje y sonorización, estudios de radio y televisión, etc. Almacenes de materiales relacionados con estas industrias.

Grupo 8º:

Instalación de los servicios de distribución de energía eléctrica, agua y limpieza: estaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica; instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas; limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales urbanos, etc.

Grupo 9º:

Industrias del metal y construcción de material móvil: construcción automóvil, transformados metálicos y construcción de maquinaria y su almacenaje.

Grupo 10º:

Industrias y almacenes agropecuarios: aserraderos y almacenes de madera en bruto, almacenes de piensos, de productos agrícolas y de maquinaria agropecuaria.

Los establecimientos industriales, de acuerdo con la compatibilidad con los otros usos permitidos, que así se indiquen en el Proyecto Sectorial, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª:

Pertencen a esta categoría las instalaciones comprendidas en los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

- Del grupo 1º:
  - Las fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares, con una superficie máxima de 600 m2.
  - Los talleres de sierra y talla de piedra, mármoles, etc. Con una superficie máxima de 600 m2.
  - Los talleres de decorado, pintura, etc. con superficie máxima de 600 m2.
  - Almacenes de materiales de construcción, con 600 m2 de superficie máxima.
  
- Del grupo 2º:
  - Los almacenes de productos metalúrgicos clasificados.
  - Los talleres electromecánicos con excepción de forjas mecánicas.
  
- Del grupo 3º:
  - Los talleres de carpintería, tapicería, decorado y acabado de muebles de los cuales la materia prima sea la madera, los de juguetería no mecánica, los de instrumentos musicales de madera, la fabricación y preparación de embalajes. Todos ellos en superficie no superior a 600 m2.
  
- Del grupo 4º:
  - Los laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejía y perfumes con las siguientes limitaciones:
    - a) Que no ocupen una superficie superior a 600 m2.
    - b) Que no desprendan ninguna clase de ácidos o desperdicios nocivos o perjudiciales.
    - c) Que no viertan aguas residuales nocivas para la depuración biológica de las mismas o para la conservación de los conductos de la red de sumideros.

- Las fábricas de colores de pintura con las limitaciones anteriores y las establecidas para sustancias inflamables y combustibles.
  - Los laboratorios biológicos, con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a siete.
  - Las manufacturas de caucho, cuero y materiales similares con las mismas limitaciones anteriores siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables que se almacenen, no excedan de 500 kilos y los almacenes de sustancias combustibles no superen dicha cifra.
- Del grupo 5º:
    - Los talleres de tintorería, lavado y limpieza que empleen potencia mecánica y líquidos inflamables para su trabajo, con las limitaciones establecidas para el grupo 4º, y siempre que la superficie ocupada no exceda de 600 m2.
    - Las manufacturas textiles con superficie máxima de 600 m2.
- Del grupo 6º:
    - La preparación de los productos alimenticios para el hombre y para el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero, siempre que la superficie ocupada no exceda de 600 m2.
    - Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc.; fábricas de gaseosas y hielo con superficie no superior a 600 m2.
- Del grupo 7º:
    - Todos los talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 m2.
    - Las manufacturas de papel y cartón con superficie máxima de 600 m2.
    - Las industrias y actividades de comunicación.
- Del grupo 8º:
    - Parques de limpieza.

- Todas las instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua y electricidad cuando su localización en manzanas industriales sea compatible con los servicios que prestan.
- Del grupo 10º:
  - Los almacenes de productos y maquinaria agrícola, con o sin actividad comercial, ocupando menos de 500 m2 de superficie.

En la categoría 1ª en sus distintos grupos el equipo de fuerza motriz no excederá de la potencia instalada de 30 CV.

#### *Condiciones generales para los almacenes de la Categoría 1ª*

Todas las clases de almacenes limitados a 500 m2, con las restricciones establecidas en las de primera categoría para sustancias combustibles o inflamables.

Estas restricciones podrán atenuarse cuando las condiciones técnicas en que se establezcan determinen una seguridad contra accidentes técnicamente suficientes.

Los núcleos industriales que agrupen industrias de una misma característica, se someterán a aislamientos especiales y a ordenanzas adecuadas al tipo de industria y a la localización proyectada.

#### Categoría 2ª:

Se incluyen en esta categoría todas las industrias y almacenes no incluidos en la categoría anterior por sobrepasar los límites establecidos para ella.

#### *Molestia, nocividad, insalubridad y peligro*

Las definiciones de actividad molesta, nociva, insalubre y peligrosa y la determinación de sus efectos, están contenida en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y disposiciones concordantes y se aplicará a los usos tipificados por dicho Decreto.

Los establecimientos industriales de la categoría 1ª, para cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán, para toda clase de efectos, la intensidad 3.

Los establecimientos de la categoría 2ª solo podrán superar el índice 4 para dos clases de efectos.

Además de cumplir las condiciones de edificación, los locales industriales se instalarán de forma que permitan prever los siniestros, combatirlos y evitar su propagación. Las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general dictadas para cada producto por el organismo competente.

Quedan prohibidas las instalaciones industriales catalogadas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y en sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.

## **Regulación del uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil**

### Definición y clasificación

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado específicamente a la estancia de vehículos de cualquier clase para su guarda. Se entenderá por servicio del automóvil las actividades y lugares específicamente destinados al abastecimiento, mantenimiento, entretenimiento, reparación y limpieza de vehículos automóviles.

Comprende las siguientes actividades:

- Garaje-aparcamiento privativo. Dentro de edificación destinada a otro uso, en edificación exclusiva a espacios libres dentro de la parcela.
- Garaje-aparcamiento de uso colectivo. En planta baja y/o semisótano o sótano de edificios en edificio exclusivo, o en espacios libres privados dentro de la parcela.
- Estaciones de servicio y abastecimiento de combustibles
- Talleres de mantenimiento, entretenimiento, reparación y limpieza de automóviles. Los talleres de reparación de automóviles se registrarán además

por las Normas de Industria, aun que se encuentren emplazados dentro de un garaje o instalación de las anteriormente relacionadas.

### Condiciones generales

#### Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m. Sin embargo, el número de coches dentro de los garajes-aparcamiento no podrá exceder del correspondiente a un vehículo cada 20 m<sup>2</sup>. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de proyecto que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### Altura mínima

En garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2,20 m en cualquier punto ocupable.

#### Ventilación

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos.

#### Aislamiento

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento sobre ruidos, sin huecos de comunicación con patios de parcela o locales destinados a otros usos.

#### Comunicación

Podrá comunicarse directamente el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos similares autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso dotado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptuarán los situados debajo de salas de

espectáculos, que estarán totalmente aislados, sin permitirse ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

#### Condiciones de las estaciones de servicio

Además de las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- 1.- Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por suministrador.
- 2.- Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m<sup>2</sup> de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Normas.

#### **Regulación del uso hotelero**

Los establecimientos hoteleros se tipificarán según las categorías establecidas por las disposiciones vigentes. Las condiciones de programa serán como mínimo las establecidas por el Decreto 267/1999 de la Consellería de Cultura, Comunicación Social y Turismo.

#### **Regulación del uso comercial**

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

- a) Los locales situados en un nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unidos a este por escalera con ancho mínimo de un metro.
- b) La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m, y deberán adaptarse a las condiciones exigidas por la reglamentación sobre Seguridad y Salud en el Trabajo, al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y demás normativa de aplicación.

- b.1) Los establecimientos comerciales que dispongan de una superficie de más de 1.000 m<sup>2</sup> deberán contar con una altura libre mínima de 3,50 m.
- b.2) Los establecimientos comerciales a partir de 3.000 m<sup>2</sup> deberán contar con una altura libre de 4 m.
- b.3) El semisótano y el primer sótano deberán tener una altura libre mínima de 3,50 m.
- b.4) Los sótanos solo podrán destinarse a almacenaje y cuartos de instalaciones.
- b.5) En todo caso se respetará la altura máxima de la ordenanza correspondiente y de las restantes condiciones de esta normativa.
- c) En los locales comerciales las escaleras de servicio para el público tendrán un ancho mínimo de 1 m. En los locales de tamaño superior a 600 m<sup>2</sup> el ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.
- d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir dos 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- e) En los locales comerciales que forman un conjunto como mercados, centros comerciales... podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.
- f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial estando a disposición de la reglamentación sobre Seguridad y Salud en el Trabajo.

Si solamente tiene luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación tendrán que tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del

local, exceptuándose los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser previamente aprobados, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el caso de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, el Concello podrá cerrar total o parcialmente el local en cuanto no se adopten las medidas correctoras oportunas.

- g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y las características de la actividad, resulten necesarios.
- h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones por encima de los niveles que se determinen.
- i) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

### **Regulación del uso de oficinas**

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentarán un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia para cada sexo.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.

Las oficinas que se establezcan en semisótanos no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escaleras con un ancho mínimo de un metro cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será

de por lo menos 2,70 m. Los locales situados en el sótano no podrán destinarse a otros usos distintos de los de almacenaje y cuartos de instalaciones.

En las restantes plantas la altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,70 m.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Si solamente tiene luz y ventilación natural los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser previamente aprobados, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, el Concello podrá cerrar total o parcialmente el local en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

### **Regulación del uso salas de reunión y espectáculos**

Las condiciones de aplicación serán las de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### **Regulaciones de los usos Dotacionales**

Las instalaciones dedicadas a usos dotacionales se deberán atener a lo dispuesto por los organismos competentes en cada caso, con las especificaciones y condiciones que, de ser el caso, fijan las presentes Normas.

Los edificios dotacionales de uso público se adaptarán a las disposiciones sobre barreras arquitectónicas establecidas en la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como lo dispuesto en el Decreto 35/2000 del 28 de enero, del Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

Las instalaciones dedicadas a Servicios Urbanos y de Administración pública, se atenderán a lo establecido en las presentes Normas para la actividad industrial o terciaria que desarrollen y a su normativa específica.

## 4.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

### 4.2.1. Parámetros y determinaciones reguladoras

La edificación en el ámbito del Proyecto Sectorial se adecuará al tipo definido en las ordenanzas particulares, planos de ordenación y a los parámetros establecidos por el cuadro de características que tendrá carácter de máximos.

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

- Alineación.
- Línea de edificación exterior.
- Línea de edificación interior.
- Altura máxima y número de plantas.
- Edificabilidad máxima.
- Retranqueos.
- Ocupación Máxima.

#### 4.2.2. Alineaciones y líneas de edificación

- 1.- Las alineaciones y líneas de edificación exteriores son las definidas en los planos de ordenación y serán obligatorias con las determinaciones que para cuerpos volados se establezcan.
  
- 2.- Las líneas de edificación interiores son las definidas en las ordenanzas particulares de zona y/o en los planos de ordenación.

#### 4.2.3. Superficie edificable

A los efectos de su cálculo se establecen las siguientes determinaciones:

a) Se consideran elementos computables:

- La superficie edificada en todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, incluida la planta bajo cubierta.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- Las construcciones secundarias permitidas sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

b) Se consideran elementos excluidos del cómputo:

- Los patios interiores descubiertos.
- Los soportales y plantas diáfanas porticadas; que en ningún caso podrán ser objeto de posterior cerramiento, que suponga rebasar la superficie máxima edificable.
- Los elementos de remate de cubierta y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones técnicas (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de proceso, placas de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Los sótanos y semisótanos destinados exclusivamente a aparcamientos e instalaciones de calefacción, electricidad o análogas.

#### 4.2.4. Sótanos y semisótanos

- 1.- Se permiten semisótanos. En el uso industrial y comercial se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.
- 2.- Se permitirán sótanos en número máximo de dos plantas cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

#### 4.2.5. Condiciones de seguridad

Se ajustara a lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, del 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales en aquellos casos en los que sea de aplicación en virtud del uso previsto según las Ordenanzas, y a lo dispuesto en la NBE CPI – 96 y sus Anejos, Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso como mínimo, las siguientes:

##### Extintores Manuales

Aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficinas: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- Además se colocara un extintor, como mínimo uno en los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustibles, centros de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

### Equipos de manguera

Instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm<sup>2</sup>. (344 KPa), se instalara un grupo de presión alimentado por un deposito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultaneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. Para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1,6 l/seg. para las de 25 m/m. de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situaran siempre bajo la rasante de l pavimento y en las zonas de retranqueo de la parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas: en cada planta, se instalara un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalarán un equipo por cada 600 metros cuadrados de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 metros cuadrados. Los equipos se instalarán junto a la puerta de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

Los restantes usos se regularán por la legislación vigente que le sea aplicable en cada caso.

#### 4.2.6. Resto de parámetros

Para el resto de los parámetros no definidos en estas Normas Comunes de Edificación se estará a las Ordenanzas Municipales

### 4.3. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

#### 4.3.1. Ordenanza 1. Edificación adosada

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas D, G, H, J, K, M, N y P.

Se regulan dos variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 1.A. Comprendiendo las manzanas J, K y M.

Variante 1.B. Comprendiendo las manzanas D, G, H, N y P.

Definición. Regula la construcción de naves adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva de la parcela.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Línea de edificación exterior. Será obligatoriamente coincidente con la grafiada en los Planos de Ordenación.

Retranqueos. Quedan prohibidos los retranqueos laterales.

Parcela mínima. No se establece.

Parcela máxima. No se establece.

Frente mínimo. Será de 15 m.

Frente máximo. Será de 25 m.

Superficie de ocupación máxima. La resultante de los retranqueos establecidos para la línea de edificación obligatoria.

Altura. La altura máxima de la edificación será de 8 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se permiten los espacios porticados.

Usos permitidos:

**Variante 1.A.**

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos dotacionales.

**Variante 1.B.**

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos industriales en su categoría 1<sup>o</sup>, el uso garaje-aparcamiento y servicio del automóvil y el uso talleres de mantenimiento, entretenimiento, reparación y limpieza del automóvil con una superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>.

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Usos tolerados:

**Variante 1.A.**

Se toleran los usos de almacenaje en categoría 1<sup>a</sup>, siempre que estén ligados a la actividad principal permitida aunque requiera de espacio adecuado separado de las funciones básicas de oficina, despacho o servicio al público.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en los apartados anteriores.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.3.2. Ordenanza 2. Edificación semiadosada

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende las manzanas A, B, E, F, I y O.

Se regulan dos variantes dentro de la ordenanza atendiendo a los usos permitidos:

Variante 2.A. Comprendiendo las manzanas I y O.

Variante 2.B. Comprendiendo las manzanas A, B, E y F.

Definición. Regula la construcción de naves de tamaño medio, con ocupación parcial de la parcela.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Línea de edificación exterior. Será obligatoriamente coincidente con la grafiada en planos de ordenación.

Retranqueos. Se establecen unos retranqueos mínimos de 5 metros a fondo de parcela y de 4 metros a linderos laterales. Se permite el adose de la edificación a uno de los linderos laterales, manteniéndose para el lindero no adosado el retranqueo mínimo. El proyecto de parcelación definirá el linde lateral susceptible de adose bajo el criterio general de adose dos a dos con las excepciones de remate y contacto con vías.

Parcela mínima. No se establece

Parcela máxima. Variante 2.A. 7200 m<sup>2</sup>  
Variante 2.B. 4.800 m<sup>2</sup>

Frente mínimo. Será de 20 m

Frente máximo. No se establece

Altura. La altura máxima de la edificación será de 8 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se prohíben los cuerpos volados cerrados

Se permiten los espacios porticados.

Se permite agrupar y segregar parcelas cumpliendo las dimensiones y frentes de parcela establecidos en esta ordenanza.

Usos permitidos:

**Variante 2.A.**

Se permiten los usos industriales en todas sus variantes.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

**Variante 2.B.**

Se permiten los usos industriales, que en parcelas superiores a 1.200 m<sup>2</sup> se retranqueará obligatoriamente de ambos linderos laterales.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Se permiten los usos terciarios siguientes: comercial y oficinas.

Se permiten los usos dotacionales siguientes: deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial y 2 plazas de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario o dotacional.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 750 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m.

Para superficies superiores a 1500 m<sup>2</sup>, deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad por cada 750 m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenaje.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

#### 4.3.3. Ordenanza 3. Industrial exento

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende la manzana C.

Definición. Industria de tamaño grande, con ocupación parcial de la parcela y retranqueada en todos sus lindes.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Línea de edificación exterior. Será libre dentro de los retranqueos fijados, con la única excepción de las indicadas expresamente en planos de ordenación, que en ese caso serán obligatorias.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos anterior y posterior serán de 10 metros y los retranqueos laterales de 5 m.

Parcela mínima. No se establece

Parcela máxima. No se establece

Frente mínimo. Será de 45 m

Frente máximo. No se establece

Superficie de ocupación máxima. 50% sobre parcela.

Altura. La máxima altura de cubierta será de 12 metros. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .

#### Usos permitidos:

Se permite el uso industrial en todas sus categorías.

Se permiten los usos garaje aparcamiento y servicio del automóvil en todas sus variantes.

Usos tolerados:

Se tolera el uso vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de industria, con las determinaciones establecidas en las condiciones generales de uso, y con una vivienda por parcela edificable, que no podrá ser menor de 50 m<sup>2</sup> ni mayor de 150 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada a vivienda, computará edificabilidad.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento, espacios libres y almacenaje.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

La instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m por cada 750 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

#### 4.3.4. Ordenanza 4. Terciario exento

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas delimitadas con esta calificación en los planos de ordenación.

Comprende la manzana L.

Definición. Edificación de gran tamaño, con ocupación parcial de la parcela y retranqueada en todos sus lindes.

Alineación. Será la indicada en Planos de Ordenación.

Línea de edificación exterior. Serán libres dentro de los retranqueos fijados, con la única excepción de las indicadas expresamente en planos de ordenación, que en ese caso serán obligatorias.

Retranqueos. Los retranqueos mínimos anterior y posterior serán de 10 metros y los retranqueos laterales de 5 m.

Parcela mínima. No se establece

Parcela máxima. No se establece

Frente mínimo. Será de 45 m

Frente máximo. No se establece

Superficie de ocupación máxima. 50% sobre parcela.

Altura. La máxima altura de la edificación será de 12 metros. Se permiten hasta un máximo se dos plantas sobre rasante.

En el caso de que la actividad desarrollada se corresponda con el uso hotelero el número de plantas permitido será de tres sobre rasante.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos permitidos:

Se permite el uso terciario en las variantes de: Comercial, oficinas y hotelero.

Se permite el uso dotacional en todas sus variantes.

Usos tolerados:

Se toleran los usos de almacenaje en categoría 1ª, siempre que estén ligados a la actividad principal permitida aunque requiera de espacio adecuado separado de las funciones básicas de oficina, despacho o servicio al público.

Usos prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos en el apartado anterior.

Los espacios libres interiores no ocupados por la edificación se destinarán a viales interiores, aparcamiento y espacios libres.

El interior de las parcelas privadas debe acoger 2 plazas de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

La instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m por cada 750 m<sup>2</sup> de superficie de almacenaje complementaria de la actividad terciaria.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad de almacenaje, así como aquella vinculada de forma directa a dicha actividad, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

### Estudios de Detalle

Será obligatoria la formulación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será la totalidad de la parcela, con el objeto de producir la ordenación de volúmenes, el ajuste de rasantes y la ordenación del sobrante de parcela.

### Condiciones para el Estudio de Detalle

*Área de movimiento de la edificación.* Será la resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.

*Líneas de edificación.* Serán obligatoriamente coincidentes con las grafiadas en planos de ordenación.

*Superficie máxima edificable.* Será la establecida en el cuadro de características del presente documento.

#### 4.3.5. Normas comunes a las ordenanzas 1, 2, 3 y 4.

Los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cierre macizo de 0,50 metros de altura contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Se podrá completar el cierre hasta una altura máxima de 1,50 metros medidos desde ese mismo punto, con elementos de tipo diáfano.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos; el cierre deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

La construcción del cerramiento común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

Será obligatoria la implantación a cargo de la actividad, de un elemento-panel informativo de dimensión 1,20 m x 1,20 m de características materiales y gráficas comunes a la totalidad del Parque Empresarial, y previamente homologadas por la Administración del Polígono que contendrá indicativo de calle y número postal y nombre de la empresa.

La Administración del polígono, podrá proceder a construir los cerramientos y paneles informativos no ejecutados, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.

#### 4.3.6. Ordenanza 5 de zonas de equipamiento comunitario

Se aplica esta ordenanza al ámbito definido en los planos de ordenación que se reserva para equipamientos públicos.

Comprende los espacios y locales destinados a la prestación de servicios docentes, sanitarios, asistenciales, socioculturales, deportivos, recreativos, administración pública, así como sus instalaciones complementarias y cualquier otro servicio de carácter público que se considere necesario, incluidos los servicios urbanos.

**Definición.** Regula la construcción de instalaciones y edificios dotacionales con ocupación parcial de la parcela.

**Posición de la edificación.** Las edificaciones permitidas se ubicarán dentro del área de movimiento establecida en planos de ordenación.

**Superficie de ocupación máxima.** La ocupación con las edificaciones no superará el 12% de la superficie de la reserva dotacional, salvo con instalaciones deportivas al aire libre, incluso graderíos e instalaciones complementarias.

**Altura.** La altura máxima de la edificación será de 8 m, incluyendo en ella los elementos de cubierta. Se autoriza un máximo de dos plantas sobre la rasante del terreno.

**Edificabilidad.** La edificabilidad máxima será de 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Espacios libres de parcela.** Los espacios no ocupados por edificación ni instalaciones dotacionales, tendrán el tratamiento propio de espacios públicos e integrarán especies autóctonas de porte.

#### 4.3.7. Ordenanza 6 de zonas verdes y espacios libres de dominio público

Se aplica esta ordenanza a la zona delimitada en los planos de ordenación con dicha calificación.

No se permitirá ningún tipo de edificación permanente salvo la necesaria para el mantenimiento de las propias zonas justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o libre de dominio público. Se permite la inserción de instalaciones de servicios técnicos sin que sobresalgan de las rasantes de la zona verde y debidamente protegidas con tratamiento vegetal.

Podrá autorizarse asimismo la ubicación de casetas y quioscos desmontables para fines propios de los usos públicos de estas zonas, así como el mobiliario urbano correspondiente.

En todo caso la superficie total ocupada con los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 1 % de la superficie total de la zona, debiendo en todo caso mantener el carácter de uso público.

La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrá superar el 4 % de la superficie total de la zona.

La urbanización de estos espacios comprenderá la limpieza y poda de las zonas arbóreas, y el acondicionamiento de los caminos, senderos y muros, así como la puesta en valor de los ámbitos boscosos existentes.

#### 4.3.8. Sistema viario

El Proyecto Sectorial establece en los correspondientes planos de Ordenación el sistema viario público dentro de su ámbito tanto rodado como peatonal, definiendo geoméricamente la red viaria con su trazado en planta y su altimetría. Como parte del sistema viario, se definen igualmente los ámbitos para reserva de estacionamiento público de vehículos.

#### 4.3.9. Instalaciones de Servicios Técnicos

Se definen como tales los ámbitos específicamente reservados en el Proyecto Sectorial para la ubicación de los Servicios Técnicos necesarios para el correcto funcionamiento del mismo (Punto Limpio).

Los terrenos de reserva sobrantes, recibirán el tratamiento superficial previsto para las zonas verdes públicas.

#### 4.4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

##### 4.4.1. Obligatoriedad

Para la ejecución del Proyecto Sectorial se redactarán proyectos técnicos que desarrollen sus determinaciones, de acuerdo con las presentes normas.

#### 4.4.2. Objeto, alcance y características generales de los Proyectos Técnicos

Los proyectos técnicos tienen por objeto la definición precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización, de una fase completa de las previstas para la ejecución de las determinaciones del Proyecto Sectorial.

Los proyectos técnicos no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos técnicos deberán resolver adecuadamente y en las condiciones previstas en el Proyecto Sectorial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales del territorio municipal a los que se conectan.

#### 4.4.3. Contenido de los Proyectos Técnicos

Los proyectos técnicos estarán constituidos por los siguientes documentos:

- Memoria y anejos
- Planos
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- Mediciones y Presupuesto
- Estudio de Seguridad y Salud

En la memoria descriptiva se incluirán las consideraciones generales que se estimen oportunas, así como los antecedentes de la actuación y objeto del encargo. Se incluirá además una descripción del equipo redactor y sus respectivas responsabilidades. En esta memoria se incluirán los siguientes apartados:

- Movimiento de tierras y pavimentación
- Saneamiento
- Abastecimiento
- Distribución de energía eléctrica y alumbrado
- Red de telefonía.
- Jardinería y mobiliario urbano
- Obras complementarias
- Revisión de Precios, Clasificación del Contratista, Plazo Propuesto y Programa de Trabajos

En los anejos se incluirán los cálculos tablas y procedimientos que permitieron llegar a las conclusiones referidas en la memoria

El contenido mínimo de planos será el siguiente:

- Planos Generales
- Pavimentación
- Saneamiento
- Abastecimiento
- Electricidad
- Alumbrado público

- Telefonía
- Señalización balizamiento y defensas
- Ordenación estética y paisajística
- Mobiliario y equipamiento urbano
- Reposiciones
- Obras complementarias

El Pliego de Prescripciones Técnicas Generales reflejará la normativa legal aplicable y, en esencia, las condiciones técnicas que deberán cumplir la maquinaria y materiales empleados, así como las condiciones de ejecución. También debe recoger la forma de medición y abono de las unidades de obra y el número y naturaleza de las pruebas de calidad necesarias.

Las mediciones y presupuestos recogerán la valoración económica de la obra. Deberán contener unas mediciones, unos cuadros de precios y unos presupuestos. La unidad monetaria será el Euro y se redondeará al céntimo de Euro.

#### 4.4.4. Aprobación de los Proyectos Técnicos

Los proyectos técnicos se tramitarán y aprobarán conforme a la legislación vigente.

#### 4.4.5. Condiciones de la Urbanización

##### Red viaria:

Para calcular la pavimentación se tendrá en cuenta tanto el espesor de las capas de firme, como el material a emplear en la capa de rodadura, atendiendo al carácter y tráfico de las mismas.

Deberá preverse el drenaje profundo del viario, sobre todo en casos donde el nivel freático del terreno pueda estar próximo a la superficie. Se utilizarán tubos-dren longitudinales donde proceda.

Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación rodada, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.

El suelo de aceras y recorridos peatonales se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de los vehículos de mano.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos y otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.

Los accesos rodados a las parcelas edificables nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras.

Si debieran instalarse rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de forma que no supongan riesgo.

Deberán disponerse pavimentos antideslizantes en aquellas calles con pendiente superior al 8%.

La pendiente mínima será del 0,5% para facilitar el drenaje de las plataformas. La pendiente máxima será del 3% para facilitar la configuración de las parcelas, debiendo justificarse convenientemente la utilización de valores superiores.

Para la determinación de los valores de los acuerdos se considerará una velocidad máxima en el Parque de 40 Km/h.

Los carriles tendrán un ancho de 4 m, sin sobreaño en curvas, mientras que las aceras tendrán un ancho de 2,5 m y la línea de aparcamiento, si existe, otros 2, 5 m.

Las bandas de protección de infraestructuras básicas recibirán el tratamiento de zonas verdes. Se emplearán especies de raíz somera que no dañen la infraestructura.

Se prohíbe la plantación de árboles sobre la vertical de cualquier infraestructura.

La distancia mínima entre los troncos de los árboles y el cerramiento de parcelas o la línea de edificación será de tres metros.

#### Abastecimiento:

Se establece una previsión mínima para un consumo medio de 0,5 litros por segundo y hectárea.

La red proyectada deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testereros de los ramales contarán con un desagüe. Cualquier solución que no respete este criterio solo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

El diámetro mínimo de las tuberías en la red será de 100 mm, de modo que sobre ella puedan instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Si los hidrantes proyectados son de diámetro 100 mm la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.

El proyecto de abastecimiento deberá incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.

La velocidad del agua en las tuberías principales deberá estar comprendida, salvo justificación razonada entre 0,5 y 1,8 m/s.

Las tuberías se situarán bajo las aceras y en una profundidad superior a 60 cm, deberán situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes, con una distancia entre ambas no inferior a 30 cm.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes. Se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente así como al lado de los edificios de equipamiento.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

#### Saneamiento:

El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.

Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red de pluviales como para acometidas y desagües de sumideros serán de 30 cm de diámetro. En conducciones de bombeo se utilizarán tuberías de fundición.

Las pendientes mínimas serán del 0,5% en los inicios de ramal, y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/s.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior al 85%. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán a través de datos pluviométricos oficiales los caudales máximos procedentes de lluvias con periodo de retorno de 2 años si las pendientes del terreno son apreciables y con periodo de retorno de 5 años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a 50 hectáreas.

Será preciso calcular el tiempo de concentración de la cuenca.

Las condiciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido sobre la generatriz superior, será de 1 m, preferiblemente 1,5 m, debiendo en todo caso situarse a nivel inferior a las tuberías de abastecimiento circundantes.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m, así como en todos los cambios de alineación y rasante, así como en cabeceras.

Podrán utilizarse cualquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, con las condiciones allí señaladas.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas en corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

La conexión al saneamiento de las acometidas individuales se producirá en pozos de registro.

Será exigible la instalación de tratamiento previo al vertido en la red en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación así lo justifique.

#### Energía Eléctrica:

Se establecerá el siguiente criterio de previsión de potencia:

- Se considera un ratio de **20 W/m<sup>2</sup>** aplicado sobre la superficie de la parcela, estableciendo las siguientes **dotaciones mínimas**:
  - **20 KW** para parcelas de **uso terciario**
  - **50 KW** para parcelas de **uso industrial y uso mixto**
- Se dotará a **todas las parcelas** de posibilidad de **suministro en B.T.**, independientemente de la potencia que resulte de la aplicación del mencionado ratio

- Se limitará, al efecto de no sobredimensionar las instalaciones y estar en todo caso a lo dispuesto en el R.D. 1955/2000 en su Art. 45 a **50 KW** la potencia a suministrar obligatoriamente en B.T. a las parcelas (lo cual no impedirá suministros de mayor potencia en dicha tensión en función del grado de ocupación eléctrica de las redes que en todo caso vendrá determinado por la demanda real de las empresas asentadas en el Parque)
- Para todas aquellas parcelas que en virtud de la aplicación del mencionado ratio resultase una **potencia superior a 50 KW** se preverá la alimentación de la misma en **M.T.**

Con objeto de garantizar el suministro de energía eléctrica a las distintas parcelas en la tensión más adecuada a sus necesidades, se contemplará, con carácter general, la ejecución de una red de media tensión enlazando uno o varios centros de transformación a partir de los cuales se instalará una red de baja tensión para alimentación de las parcelas que así lo requieran y la instalación de alumbrado público.

La red de M.T se proyectará mallada, formando uno o varios anillos de manera que se garantice tanto la alimentación de los centros de transformación como de las parcelas por ambos extremos, aumentando de esta manera la fiabilidad del suministro.

Para la disposición de los centros de transformación, las zonas de suministro en baja tensión se dividirán en sectores de carga con demandas de potencia globales aproximadamente del mismo orden, cada uno de los cuales será alimentado desde un centro de transformación que en todo caso siempre tendrá acceso desde la red viaria y se procurará su ubicación de manera compatible con la ordenación.

La canalización de M.T. se proyectará bajo acera con tubos de P.E.A.D. de 160 mm. de diámetro en número acorde a las líneas eléctricas correspondientes en cada tramo a razón de un tubo por línea y un tubo de reserva, así como un tubo de 125 mm de diámetro, color verde, para el tendido de las telecomunicaciones de la compañía eléctrica. Los conductores serán de aluminio, tipo RHZ1 3(1x240) mm<sup>2</sup>, secos tipo campo radial unipolares con aislamiento para 20 KV. Las secciones de la canalización corresponderán a los tipos homologados por la correspondiente compañía suministradora.

La red de baja tensión se proyectará también entubada bajo acera, a partir de cada centro de transformación, por medio conductores de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC (RV 0,6/1 kV).

#### Red de alumbrado público:

Se proyectará una red de alumbrado público para todo el parque y vías de acceso en base al criterio de luminancia, considerando los siguientes niveles luminotécnicos:

ZONA	LUMINANCIA DE LA SUPERFICIE DE LA CALZADA EN CONDICIONES SECAS			DESLUMBRAMIENTO PERTURBADOR Incremento umbral TI (%)
	Luminancia media Lm (cd/m <sup>2</sup> )	Uniformidad global $U_0 = L_{min}/L_m$	Uniformidad longitudinal $U_l = L_{min}/L_{max}$	
VIALES	1,5	0,4	0,6	<10
GLORIETAS	2			
APARCAM.	1			

La línea eléctrica de alimentación para alumbrado público se dispondrá subterránea, en zanja de 0,40 x 0,60 m, en tubos de polietileno corrugado de 90 mm, bajo acera y estará constituida por conductores de cobre de la sección necesaria en cada caso con un mínimo de 4(1x6) mm<sup>2</sup> con aislamiento tipo RV-K 0,6/1 kV, y conductor de cobre desnudo para red de tierras de 35 mm<sup>2</sup> instalado por el exterior del tubo.

Los soportes se ajustarán a la normativa vigente (en el caso de que sean de acero deberán cumplir el RD 2642/85, RD 401/89, OM de 16/5/89).

Las líneas de alimentación a puntos de luz con lámparas de descarga, estarán previstas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, de arranque y desequilibrio de fases. Como consecuencia, la potencia aparente mínima en VA, se considerará 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas de descarga de acuerdo con lo establecido en la instrucción ITC-BT-09 que desarrolla lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La red de alimentación de los puntos de luz desde el centro de mando y medida se realizará proyectando circuitos abiertos, procurando reducir la longitud de los mismos y equilibrar las

cargas de los ramales con la finalidad de unificar secciones. En el cálculo de las secciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la instrucción MI-BT-017 del RBT, de manera que la máxima caída de tensión admisible será de un 3% de la tensión nominal de la red.

El factor de potencia de cada punto de luz, deberá corregirse hasta un valor mayor o igual a 0,90.

#### 4.5. CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS

##### 4.5.1. Emisiones a la atmósfera

- 1.- La presente normativa tiene por objeto regular cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir humos, polvos, gases, vahos, vapores y olores en el Parque Empresarial de Vimianzo, para evitar la contaminación atmosférica y el perjuicio que ocasione a las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- 2.- Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta Ordenanza, serán controladas a través de la correspondiente autorización municipal.

Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia por parte de la Administración.

- 3.- La instalación, autorización, y funcionamiento de las actividades potencialmente contaminantes se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente:
  - LEY 8/2002 de Galicia, de 18 de diciembre, de protección del Ambiente Atmosférico de Galicia.
  - LEY 12/1995 de Galicia, de 29 de diciembre, del impuesto sobre contaminación atmosférica.
  - DECRETO 29/2000 de Galicia por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre la contaminación atmosférica.
  - ORDEN del 27 de noviembre de 2001, de Galicia por el que se aprueba el Reglamento del impuesto de contaminación atmosférica y se aprueban diferentes modelos de declaración y de declaración liquidación.
  - DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre de 1961, por el que se aprueba el REGLAMENTO de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
  - LEY 38/72, de 22 de diciembre, de protección del medioambiente atmosférico.
  - DECRETO 833/75, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/72 de protección del Ambiente Atmosférico.

- REAL DECRETO 547/1979, de 20 de febrero, sobre modificación del anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
  - ORDEN 18 octubre 1976, de prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial.
  - REAL DECRETO 1321/1992 modificación del Real Decreto 1613/1985 que establece valores de calidad para el dióxido de azufre y los humos negros.
  - REAL DECRETO 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del Medio Ambiente producida por el Amianto.
  - REAL DECRETO 646/1991, de 22 de abril, normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión.
  - REAL DECRETO 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidos al uso de disolventes en determinadas actividades. c.e. 2/04/2003.
  - REAL DECRETO 1073/2002 sobre evaluación y gestión de la calidad del aire en relación con dióxidos de azufre y de nitrógeno, óxido de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.
  - REAL DECRETO 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debido al uso de disolventes en determinadas actividades.
  - REAL DECRETO 430/2004, de 12 de marzo, por el que se establecen nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de grandes instalaciones de combustión, y se fijan ciertas condiciones para el control de las emisiones a la atmósfera de las refinerías de petróleo.
  - LEY 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- 4.- Queda prohibida, con carácter general, toda combustión que no se realice en hogares adecuados, provistos de los dispositivos de captación, depuración, conducción y evacuación pertinentes.
- 5.- Los aparatos térmicos instalados deberán corresponder a tipos previamente homologados.

- 6.- Los niveles de emisión de contaminantes y opacidad de humos de los generadores de calor deberán ajustarse a los límites fijados en la legislación vigente.
- 7.- No podrán quemarse residuos de ninguna clase (domésticos, industriales o de cualquier origen) sin previa autorización debiendo contar con la instalación adecuada que garantice que los gases y humos evacuados no sobrepasen los límites establecidos.
- 8.- Cuando las circunstancias lo aconsejen, la administración competente podrá exigir la instalación de dispositivos que garanticen la no contaminación atmosférica.
- 9.- Los humos, vahos, vapores y otros efluentes contaminantes, cualquiera que sea su origen, deberán evacuarse al exterior mediante conductos o chimeneas, en las condiciones y características prescritas en esta Ordenanza.
- 10.- Las chimeneas de instalaciones domésticas, industriales y de calefacción o producción de agua caliente centralizada, deberán ajustarse a los criterios de construcción contenidos en la legislación vigente.
- 11.- Las chimeneas y los correspondientes conductos de unión deberán construirse con materiales inertes o resistentes a la corrosión de los productos a evacuar; caso que éstos puedan encontrarse a temperatura distinta de la ambiental, se separarán de cualquier construcción o local ajeno al usuario un mínimo de 5 cm., sin que puedan estar en contacto, excepto que se establezca un calorífugo o aislamiento adecuado, de manera que durante su utilización no se produzcan incrementos de temperatura en paramentos de locales ajenos.
- 12.- Las chimeneas deberán asegurar un perfecto tiro, con una velocidad de los humos adecuada para evitar la salida de llamas, chispas en ignición, cenizas, hollín y partículas, en valores superiores a los permitidos.
- 13.- Las instalaciones deberán tener dispositivos adecuados en los tubos y conductos de humos, puertas de los hogares, etc., que permitan efectuar: la medición de la depresión en la chimenea y caldera, temperatura del gas, análisis de los gases de combustión y cuantos controles sean necesarios para comprobar las condiciones de su funcionamiento, según lo dispuesto en la legislación vigente.

- 14.- Queda prohibido, en cualquier caso, la limpieza de los conductos de evacuación y chimeneas mediante soplado de aire al exterior.
- 15.- Las chimeneas pertenecientes a los sistemas de evacuación de las fuentes fijas de combustión tendrán una altura superior a 1 m de toda edificación situada dentro de un círculo de radio 10 m. y de centro el eje de la misma.

En todo caso, los conductos de evacuación se extenderán por encima del edificio en el que estén localizados, de tal forma que haya por lo menos 1 m de distancia desde la salida a la superficie del techo, y por lo menos 3 m de distancia desde la salida a los edificios adyacentes, líneas divisorias de propiedad, tomas de aire o niveles rasantes colindantes.

- 16.- No se podrá instalar, ampliar o modificar ninguna actividad potencialmente contaminante de la atmósfera sin la correspondiente autorización municipal, sin perjuicio de lo que dispongan los demás organismos competentes en la materia y conforme a la legislación vigente.

Las actividades clasificadas de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o aquellas cuya autorización exija un trámite de evaluación ambiental deberán incluir en el documento ambiental que sea necesario, un estudio específico de emisiones, que contenga:

- Un inventario de fuentes o focos contaminantes eventualmente presentes en los procesos productivos, especificando las características de las emisiones producidas por cada una de estas fuentes (cantidades, naturaleza, periodicidad, etc.).
- La identificación específica para cada foco, de los principales requisitos legales aplicables a las actividades e instalaciones que produzcan emisiones.
- La descripción de las metodologías de prevención de la contaminación atmosférica que serán adoptados para el cumplimiento de la legislación, analizando desde el punto de vista de la eficacia y los costes económicos, la factibilidad de su aplicación.

- 17.- Toda actividad instalada en el Eempresarial de Vimianzo, que genere o pueda generar molestias a la población a causa de los olores, emisiones gaseosas o partículas deberá incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de estas molestias.
- 18.- Los límites de emisión e inmisión, así como la determinación del nivel de los mismos, se ajustarán a lo dispuesto en las normas específicas vigentes.
- 19.- La evacuación de gases, polvos, humos, etc., a la atmósfera, se hará a través de chimeneas.

La altura de los conductos de evacuación de las instalaciones industriales se determinará según lo dispuesto en las normas específicas vigentes, pudiendo exigirse una altura adicional de acuerdo con la situación del conducto respecto a otras edificaciones.

- 20.- Las chimeneas de las instalaciones industriales deberán estar provistas de los orificios y sistemas precisos para poder realizar la toma de muestras de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones, de acuerdo con las especificaciones contenidas en la legislación vigente.

#### 4.5.2. Aguas residuales

- 1.- La producción de vertidos a la red de saneamiento de aguas pluviales o fecales por parte de las instalaciones y actividades que se desarrollen en el ámbito del parque, deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de vertidos y protección ambiental de cauces y en general del Dominio Público Hidráulico:
  - DECRETO 16/1987 (Galicia) de 14 de enero de diseño técnico del Plan Hidrológico de las cuencas intracomunitarias de Galicia.
  - LEY 8/1993 de 23 de junio de 1993 reguladora de la Administración Hidráulica de Galicia.
  - LEY 8/2001, de 2 de agosto, de protección de la calidad de las aguas de las rías de Galicia y de ordenación del servicio público de depuración de aguas residuales urbanas. c.e. 25/09/2001.
  - LEY 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
  - REAL DECRETO 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla la Ley de Aguas.
  - REAL DECRETO 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación hidrológica, el desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
  - REAL DECRETO 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, con el fin de incorporar a la legislación interna la Directiva del Consejo 80/68/CEE de 17 de diciembre de 1979, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
  - REAL DECRETO 484/1995 de 7 de abril sobre medidas de Regularización y Control de Vertidos.
  - REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
  - REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. c.e. 30/11/2001.

- REAL DECRETO 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
  - Modificaciones del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- 2.- Todas las edificaciones del Parque Empresarial de Vimianzo, cualquiera que sea su uso, deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio, o la alteración de los sistemas de depuración receptores de las aguas.
- 3.- Las aguas residuales y pluviales, cuyas características no se ajusten a las siguientes condiciones, deberán someterse al tratamiento necesario antes de su vertido a la red municipal. Las instalaciones necesarias para este pretratamiento se ubicarán en los dominios del usuario, y correrán, tanto en lo que se refiere a su construcción como a su mantenimiento, a cargo de aquél.

#### VERTIDOS PROHIBIDOS

- Mezclas explosivas: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores, que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido el Sistema Integral de Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10 por 100 al citado límite. Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.
- Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales. Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos,

pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus tres dimensiones.

- Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no pueden eliminarse con ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Depuradoras de Aguas Residuales.
- Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes: ácido clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.
- Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:
  - Acenafteno.
  - Acrilonitrilo.
  - Acroleína (Acolín).
  - Aldrina (Aldrín).
  - Antimonio y compuestos.

- Asbestos.
- Benceno.
- Bencidina.
- Berilio y compuestos.
- Carbono, tetracloruro.
- Clordán (Chlordane ).
- Clorobenceno.
- Cloroetano.
- Clorofenoles.
- Cloroformo.
- Cloronaftaleno.
- Cobalto y compuestos.
- Dibenzofuranos policlorados.
- Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT ).
- Diclorobencenos.
- Diclorobencidina.
- Dicloroetilenos.
- 2,4-Diclorofenol.
- Dicloropropano.
- Dicloropropeno.
- Dieldrina (Dieldrín)
- 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
- Dinitrotolueno.
- Endosulfán y metabolitos.
- Endrina (Endrín) y metabolitos.
- Eteres halogenados.
- Etilbenceno.
- Fluoranteno.
- Ftalatos de éteres.
- Halometanos.
- Heptacloro y metabolitos.
- Hexaclorobenceno (HCB)
- Hexaclorobutadieno (HCBd)
- Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH, HBT)
- Hexaclorociclopentadieno.
- Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine)
- Hidrocarburos aromáticos policíclicos (PAH)

- Isoforona (Isophorone).
  - Molibdeno y compuestos.
  - Naftaleno.
  - Nitrobenceno.
  - Nitrosaminas.
  - Pentaclorofenol (PCP)
  - Policlorados, bifenilos (PBC's)
  - Policlorados, trifenilos (PCT's)
  - 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo- r -dioxina (TCDD).
  - Tetracloroetileno.
  - Talio y compuestos.
  - Teluro y compuestos.
  - Titanio y compuestos.
  - Tolueno.
  - Toxafeno.
  - Tricloroetileno.
  - Uranio y compuestos.
  - Vanadio y compuestos.
  - Vinilo, cloruro de .
  - Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.
- Residuos que produzcan gases nocivos: Se entenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de Carbono (CO)..	100 cc/m3 de aire
Cloro (Cl2).....	1 cc/m3 de aire
Sulfhídrico (SH2 ).....	20 cc/m3 de aire
Cianhídrico (CNH).....	10 cc/m3 de aire

- Radiactividad.

## VALORES MÁXIMOS PERMITIDOS DE LOS PARÁMETROS DE CONTAMINACIÓN EN LOS VERTIDOS A LA RED

PARAMETROS	UNIDADES	VALORES
pH Inferior		6
pH Superior		9
Sólidos sedimentables	mg/l	10
Sólidos en suspensión	mg/l	700
DBO5	mg/l	500
DQO	mg/l	1000
Temperatura	°C	40
Nitrógeno total	mg/l	100
Conductividad	mS/cm	3000
Aceites y grasas	mg/l	200
Aceites minerales	mg/l	50
Aluminio	mg/l	20
Arsénico	mg/l	1
Bario	mg/l	20
Boro	mg/l	2
Cadmio	mg/l	0,5
Cinc	mg/l	10
Cobre	mg/l	3
Cromo VI	mg/l	0,5
Cromo total	mg/l	1
Estaño	mg/l	2
Hierro	mg/l	10
Manganeso	mg/l	2
Mercurio	mg/l	0,1
Níquel	mg/l	4
Plomo	mg/l	1
Selenio	mg/l	1

Amoniaco	mg/l	150
Cianuros	mg/l	1
Cobalto	mg/l	0,2
Cloruros	mg/l	1500
Detergentes	mg/l	10
Fenoles	mg/l	5
Fluoruros	mg/l	9
Fosfatos	mg/l	100
Fósforo total	mg/l	15
Nitrógeno oxidado	mg/l	40
Plata	mg/l	0,1
Sulfatos	mg/l	500
Sulfuros	mg/l	5
Toxicidad	equitox/m3	25

Queda totalmente prohibido descargar directa o indirectamente, a la red de saneamiento pluvial o fecal, cualquier otro vertido que determine la legislación vigente de los no recogidos expresamente en la relación anterior.

4.- A tal fin, todas las actividades industriales y de servicios, con instalaciones dentro del Parque Empresarial de Vimianzo, estarán obligadas a solicitar específicamente con la Licencia de Actividad el permiso de vertidos, para lo cual deberá entregarse la siguiente documentación:

- Filiación

A.- Nombre, número de la parcela, y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.

B.- Ubicación y características de la instalación o actividad.

- Producción

- A.- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- B.- Materias primas o productos utilizados como tales, indicando las cantidades en unidades usuales.
- C.- Productos finales e intermedios, si los hubiesen, consignado las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.

- Vertidos

Descripción del régimen de vertidos (horarios, duración, caudal medio y punta, y variaciones diarias, mensuales y estacionales, si las hubiera), y características de los mismos, previo a cualquier tratamiento.

- Pretratamiento

Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia prevista para los mismos, así como la composición final de los vertidos descargados, con los resultados de los análisis de puesta en marcha realizados en su caso.

- Planos

- a) Planos de situación.
- b) Planos de la red interior de recogida e instalación de pretratamientos.
- c) Planos detallados de las obras en conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.

- Varios

- a) Volumen de agua consumida por el proceso industrial.
- b) Dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser vertidos a la red de alcantarillado.

- c) Y, en general, todos aquellos datos que la Administración considere necesario, a efecto de conocer todas las circunstancias y elementos involucrados en los vertidos de aguas residuales.

El permiso de vertido se emitirá sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que hayan de conceder otros organismos competentes en la materia.

- 5.- El Concello autorizará la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la licencia de actividad.
- 6.- En la licencia de actividad se contemplará el permiso de vertidos, que se concederá específicamente a la industria, al proceso a que se refiera y características del correspondiente vertido.

Cualquier modificación de los términos referidos exigirá solicitar nuevamente el permiso de vertidos.

- 7.- El Concello no autorizará:
  - a) La apertura, la ampliación o la modificación de una industria que no tenga el correspondiente permiso de vertidos.
  - b) La construcción, reparación o remodelación de una injerencia que no tenga el correspondiente Permiso de Vertidos.
  - c) La puesta en funcionamiento de ninguna actividad industrial potencialmente contaminante, si previamente no se han aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los Servicios Técnicos Municipales, la eficacia y el correcto funcionamiento de los pretratamientos en los términos requeridos en la correspondiente Licencia de Actividad.
  - d) Acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando esto no sea posible, deberá proponerse como alternativa una solución técnicamente adecuada.

- 8.- La regulación de la contaminación en origen, mediante prohibición o limitación en la descarga de vertidos, se establece con los siguientes propósitos:
- Proteger el cauce receptor de cualquier efecto perjudicial, crónico o agudo, tanto para el hombre como para los ecosistemas naturales.
  - Proteger la integridad y buena conservación de las instalaciones de saneamiento y depuración.
- 9.- El criterio de preservar la calidad ecológica del medio receptor, así como la seguridad de las instalaciones de saneamiento, se definirá en base a la concentración de contaminantes para su descarga al medio receptor de acuerdo con la legislación.
- 10.- Las mediciones y determinaciones serán realizadas bajo la supervisión técnica del Concello y a cargo de la propia instalación industrial.

A tal efecto, las determinaciones realizadas deberán remitirse al Concello, a su requerimiento o con la frecuencia y forma que se especifique en la Licencia de Actividad.

En todo caso, estos análisis estarán a disposición de los técnicos municipales, responsables de la inspección y control de los vertidos para su examen cuando esta se produzca. Por otra parte, el Concello podrá hacer sus propias determinaciones cuando así lo considere oportuno.

- 11.- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas, habrá de colocar y poner a disposición de los Servicios Técnicos Municipales, a efectos de la determinación de la carga contaminante, los siguientes dispositivos:
- a) Arqueta de registro, que estará situada en cada albañal de descarga de los vertidos residuales, de fácil acceso, libre de cualquier interferencia y localizado aguas abajo antes de la descarga a la red. Habrá de enviarse a la Administración planos de situación de la arqueta y de aparatos complementarios para su identificación y censo.

- b) Medición de caudales. Cada arqueta de registro dispondrá de los correspondientes dispositivos con el fin de poder determinar los caudales de aguas residuales.
- c) En el caso de existir pretratamientos individuales o colectivos legalmente autorizados, habrá de instalarse a la salida de los afluentes depurados una arqueta de registro con las mismas condiciones referidas en párrafos anteriores.

12.- Los Servicios Técnicos Municipales procederán a efectuar periódicamente o a instancia de los usuarios, inspecciones y controles de las instalaciones de vertidos de aguas residuales.

A fin de que los inspectores municipales o la administración competente en materia de aguas puedan realizar sus funciones de vigilancia y control, los titulares de las instalaciones estarán obligados, ante dicho personal acreditado, a:

- a) Facilitarles, sin necesidad de comunicación anticipada, el libre acceso a los locales o partes de la instalación que consideren conveniente para el cumplimiento de su misión.
- b) Facilitarles el montaje de los equipos, así como permitirles la utilización de los instrumentos que la empresa utilice con la finalidad de autocontrol, especialmente aquéllos para la medición de caudales de vertidos y toma de muestras, a efecto de realizar las comprobaciones que consideren convenientes.
- c) Y, en general, facilitarles el ejercicio y cumplimiento de sus funciones.

Con el fin de conseguir una adecuada regulación de las descargas de vertidos y actualizar periódicamente las limitaciones de las mismas y consiguientes autorizaciones, el Concello deberá:

- Elaborar un inventario de los Permisos de Vertidos concedidos.
- Comprobar periódicamente los vertidos en la red de alcantarillado.

- 13.- Los titulares de los establecimientos industriales que por su naturaleza puedan ocasionar descargas de vertidos que perjudiquen la integridad y correcto funcionamiento de las instalaciones de saneamiento, habrán de adoptar las medidas protectoras necesarias para prevenirlas. Los proyectos detallados de estas medidas habrán de presentarse a la Administración para su aprobación. Esto no eximirá al titular de las responsabilidades consecuentes ante una situación de emergencia.

Si tal situación de emergencia se produce el usuario deberá ponerlo urgentemente reconocimiento de los Servicios Municipales.

Posteriormente y en un plazo máximo de siete días, el usuario remitirá a esta Administración un informe donde detallará la fecha, hora y la causa del accidente, y cuanta información necesiten los Servicios Técnicos Municipales para elaborar una correcta interpretación de lo ocurrido y evaluar sus consecuencias.

#### 4.5.3. Emisiones acústicas

- 1.- La presente normativa tiene por objeto regular cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir emisiones sonoras en el Parque Empresarial de Vimianzo, para evitar la contaminación acústica y el perjuicio que ocasione a las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- 2.- Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta Ordenanza, serán controladas a través de la correspondiente autorización municipal.

Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia por parte de la Administración.

- 3.- La instalación, autorización, y funcionamiento de las actividades potencialmente contaminantes se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente:
  - DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre de 1961, por el que se aprueba el REGLAMENTO de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
  - LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - LEY 7/1997 (Galicia), de 11 de agosto, de protección contra la contaminación acústica.
  - DECRETO 150/1999 (Galicia), de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la contaminación acústica.
  - DECRETO 320/2002, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las ordenanzas tipo sobre protección contra la contaminación acústica.
  - LEY 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
  - REAL DECRETO 212/2002 por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre.
- 4.- Todas las actividades clasificadas como Molestas, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que se instalen en el Parque Empresarial, deberán adjuntar a la documentación necesaria para solicitar su autorización, un estudio de previsión de los niveles sonoros de contenidos

similares a los establecidos por la Ley 7/1997 (Galicia) de protección contra la contaminación acústica, utilizando los indicadores y las metodologías señaladas en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido.

La documentación que se presente deberá contener las medidas necesarias para la prevención de la contaminación acústica prevista.

Tras la puesta en funcionamiento de la actividad, y en condiciones normales de funcionamiento se deberá aportar al órgano competente, un informe en el que se establezca por medio de una medición de contaminación atmosférica, el grado de cumplimiento de la legislación y las condiciones establecidas en la autorización. La medición deberá ser realizada por un organismo homologado por la Administración Autonómica.

Cualquier cambio en el funcionamiento de la actividad que suponga el incremento significativo de los niveles sonoros percibidos en el exterior de las instalaciones, deberá autorizarse expresamente, modificando en su caso, las condiciones de la autorización.

- 5.- Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (NBE-CA.81) y modificaciones siguientes (NBE-CA.82 y NBE-CA.88).

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y a suficiente distancia de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y en particular, el tráfico rodado de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles límite establecidos para el interior de edificios

En los proyectos de construcción de edificaciones que se adjuntan a la petición de licencia urbanística se justificará el cumplimiento de las referidas normas.

Los aparatos elevadores, las instalaciones de aire acondicionado y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica, y demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones

de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión de ruidos no superior a los límites máximos legales, tanto hacia el exterior como al interior del edificio.

- 6.- En los edificios de uso mixto terciario y secundario, o en los edificios lindantes entre estos dos tipos de actividades, se adoptarán las medidas preventivas en la concepción, diseño y montaje de amortiguadores de vibración, sistemas de reducción de ruidos de impacto, tuberías, conductos de aire y transporte interior.
- 7.- Las conexiones de los equipos de ventilación forzada y climatización, así como de otras máquinas, a conductos rígidos y tuberías hidráulicas, se realizarán siempre mediante juntas y dispositivos elásticos.

Se prohíbe la instalación de conductos entre el aislamiento acústico específico de techo y la planta superior o entre los elementos de una doble pared, así como la utilización de estas cámaras acústicas como *plenum* de impulsión o retorno de aire acondicionado.

- 8.- En aquellas instalaciones y maquinarias que puedan generar transmisión de vibraciones y ruidos a los elementos rígidos que las soporten y/o a las conexiones de su servicio, deberán proyectarse unos sistemas de corrección especificándose los sistemas seleccionados, así como los cálculos que justifiquen la viabilidad técnica de la solución propuesta.

Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- b) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

- c) Los conductos rígidos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados con máquinas que tengan órganos en movimiento, se instalarán de forma que se impida la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

#### 4.5.4. Residuos sólidos e industriales

- 1.- A efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por Residuos Urbanos los generados en los comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.

Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

- Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.
- Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación.

Para cualquier aclaración sobre la terminología de esta Ordenanza se aplicarán las definiciones que establecen la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

- 2.- La producción, gestión y transporte de los residuos en las instalaciones y actividades que se desarrollen en el ámbito del Parque deberán ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de residuos:
  - LEY 10/1997 (Galicia) de 22 de agosto de Residuos sólidos urbanos de Galicia.
  - DECRETO (Galicia) 154/1998 de 28 de mayo por el que se publica el catálogo de residuos de Galicia.
  - RESOLUCIÓN de 28 de octubre 1998. Plan de gestión de RSU de Galicia.
  - DECRETO 298/2000, de 7 de diciembre, por el que se regula la autorización y notificación de productor y gestor de residuos de Galicia y se crea el Registro General.
  - ORDEN 11-05-2001 por la que se regula el contenido básico de los estudios de minimización de la producción de residuos peligrosos.
  - DECRETO 352/2002 que regula la producción de residuos de construcción y demolición.
  - LEY 7/2002 de 27 de diciembre de medidas fiscales y régimen administrativo en residuos sólidos urbanos.

- DECRETO 221/2003, de 27 de marzo, por el que se establece un régimen simplificado en el control de traslado de los residuos peligrosos producidos por pequeños productores de residuos.
- LEY 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.
- ORDEN 28 de Febrero de 1989, sobre gestión de aceites usados.
- ORDEN de 13 de junio de 1990, por la que se modifica la Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la Gestión de aceites usados. BOE de 21 de junio de 1990.
- ORDEN de 28 de octubre de 1992, por la que se amplía el ámbito de aplicación de la Orden de 31 de octubre de 1989. BOE de 6 de noviembre de 1992.
- REAL DECRETO 1771 de 1994, por el que se modifica el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.
- LEY 11/1997, de 24 de abril de Envases y Residuos de Envases
- REAL DECRETO 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- LEY 10/1998 de 21 de abril, de Residuos.
- REAL DECRETO. 782/1998 de 30 de abril por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 de Envases y Residuos de Envases
- REAL DECRETO 1481/2001 de eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- ORDEN MAM/304/2002 operaciones de valorización y eliminación de residuos y corrección de errores.

3.- Corresponde al Concello, como servicio obligatorio, la recogida, el transporte, tratamiento y eliminación de los residuos urbanos tal como se encuentran definidos en los artículos anteriores.

No serán objeto de recogida los residuos que comprendan materias contaminadas o contaminantes, corrosivas y peligrosas para las que el riesgo de contaminación requiera adoptar especiales garantías de higiene y profilaxis para su recogida o destrucción. Los productores de los mismos, vienen obligados a disponer de los oportunos sistemas de gestión ateniéndose a la normativa específica aplicable.

No serán objeto de la presente Ordenanza los M.E.R. entendiéndose por tales los recogidos en el Real Decreto 1991/2000 modificado por el Real Decreto 3454/2000.

- 4.- Las exigencias que se establezcan para el ejercicio de las actividades a que se refiere esta Ordenanza, serán controladas a través de la correspondiente autorización municipal.

Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia por parte de la Administración.

- 5.- Se prohíbe arrojar o depositar residuos, desperdicios, basuras, escombros y materiales de cualquier tipo en general en las vías públicas o privadas, en sus aceras y en los solares o fincas valladas o sin vallar.
- 6.- Se define como Punto Limpio un centro de recepción, almacenaje, selección y valoración de residuos municipales que no tienen canalización de recogida diaria, ni domiciliaria.

Son destinatarios de los puntos limpios todos los ciudadanos que quieran depositar sus residuos domiciliarios de forma selectiva, así como los comercios, oficinas y servicios que deseen depositar sus residuos admisibles conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

El Punto Limpio para el que está reservada una parcela en el ámbito del Parque, tendrá un carácter semi - industrial siendo sus destinatarios además de los antes citados, las pequeñas y medianas empresas.

- 7.- Son objetivos del Punto Limpio, entre otros, los siguientes:
1. Evitar el vertido incontrolado de residuos
  2. Gestionar correctamente los residuos peligrosos generados en el hogar.
  3. Reducir el volumen de residuos a tratar o eliminar en los vertederos.
  4. Realizar una correcta segregación de los materiales valorizables.
  5. Recuperar los materiales contenidos en los residuos para su reciclaje directo.
  6. Fomentar los programas de sensibilización y formación ambiental.

8.- El Punto Limpio cubrirá un servicio de recogida conforme a un horario prefijado que se pondrá en conocimiento de todos los usuarios por los medios oportunos.

9.-

a) Son admisibles en un Punto Limpio los siguientes residuos y en las siguientes cantidades máximas:

- Papel cartón	Ilimitado
- Plástico	Ilimitado
- Vidrio	limitado
- Escombro	300 Kg.
- Metal	Ilimitado
- Pilas no botón	2,5 Kg.
- Pilas botón	0,5 Kg.
- Medicamentos caducados	1 Kg.
- Radiografías	Ilimitado
- Baterías	Ilimitado
- Tubos fluorescentes	3 Unidades
- Pantallas TV	2 Unidades
- Muebles, enseres y maderas	100 Kg.
- Colchones	2 Unidades
- Envases Rtp's	5 Unidades
- Sprays	3 Unidades
- Aceite mineral	30 Litros
- Aceite vegetal	30 Litros
- Filtros de Aceite	2 Unidades
- Electrodomésticos	2 Unidades
- Tóner	2 Unidades

b) No se aceptarán en un Punto Limpio los siguientes residuos:

- Materiales sin clasificar
- Residuos industriales en grandes cantidades
- Restos anatómicos o infecciosos
- Restos de comida
- Productos procedentes de decomisados

- Residuos radiactivos
- Residuos generados por actividades mineras o extractivas
- Residuos agrícolas o ganaderos

Todos estos criterios son susceptibles de modificación a través de la Ordenación Municipal que el Concello de Vimianzo puede establecer la respecto.

- 10.- Los residuos depositados en el Punto Limpio pasarán a ser propiedad del Concello de Vimianzo, expendiéndose a solicitud de los interesados un certificado de entrega.
- 11.- El Concello podrá autorizar discrecionalmente la retirada de material del Punto Limpio, sometiendo la autorización a las condiciones que estime oportuno.
- 12.- Sin perjuicio de la información que se deba aportar a otras instancias administrativas, las industrias implantadas en el Parque Empresarial de Vimianzo quedan obligadas a comunicar al municipio, conjuntamente con la solicitud de licencia de actividad, cada dos años durante la actividad, y antes de cualquier modificación en la producción de residuos sólidos, los siguientes aspectos:
  - Cantidad y características de los residuos que se van a generar a lo largo del proceso productivo en el ámbito del Parque.
  - Sistema de acopio previsto en los terrenos propios, así como las medidas de seguridad para la protección del medio ambiente y de las personas.
  - Sistemas y procedimientos de emergencia que permitan la contención de la contaminación en caso de accidente ligado de forma directa o indirecta a la presencia de estos residuos.
  - Medidas de seguridad previstas en relación con las operaciones de carga y descarga de residuos y en sus accesos para la entrada y salida.
  - Instalaciones propias de para la gestión, previstas para el caso.
  - Solicitudes, autorizaciones y permisos para la realización de actividades de gestión o producción de los residuos que sean necesarios.

El cumplimiento de las condiciones de autorización podrá ser comprobado la administración municipal de forma previa al inicio de las actividades.

- 13.- Se prohíbe el acopio de residuos en condiciones en las que no se pueda garantizar la prevención de la contaminación del sistema de saneamiento, el sistema de drenaje superficial, el suelo o el subsuelo, siendo obligatorio el acondicionamiento de las zonas de acopio de forma previa, de forma que además de prevenir la contaminación, se impida el acceso visual a estos acopios desde el viario o las zonas habitadas.
- 14.- Junto a la documentación preceptiva para toda concesión de licencia municipal en el ámbito del Parque Empresarial de Vimianzo para obras de construcción, reforma, vaciado o derribo, se acompañará documento que recoja el punto de vertido de todos los productos procedentes de aquellas obras, así como la composición y volumen estimado de los mismos.

El destino de los escombros, libres de objetos extraños, será instalaciones de reciclado de residuos de construcción y demolición.

El titular de la licencia de obras está obligado a presentar ante el Concello certificado del propietario de la planta de tratamiento o terreno donde haya tratado o depositado los escombros o tierras que acredite que efectivamente se han cumplido las condiciones previstas en la licencia en cuanto a lugar de destino, composición y volumen de tierras o escombros.

El no cumplimiento de esta obligación llevará aparejada la retención de la fianza prestada al solicitar la preceptiva licencia de obra.

- 15.- Toda persona física o jurídica deberá realizar el transporte de tierras y escombros con vehículos apropiados en las condiciones de higiene y seguridad previstas y con las autorizaciones preceptuadas en la legislación vigente.
- 16.- De manera previa al abandono de una instalación, deberá procederse al desmontaje, retirada y gestión de acuerdo con la legislación vigente de cualquier elemento susceptible de generar contaminación del suelo y/o de las aguas.

#### 4.5.5. Consumo eléctrico

- 1.- La presente regulación va dirigida a racionalizar el gasto económico y energético derivado del consumo eléctrico; el control del consumo permitirá adoptar estrategias de gestión específicas en cada una de las actividades. Será de aplicación a todas las actividades industriales instaladas en el polígono, incluidas las actividades desarrolladas en las instalaciones de equipamiento.
- 2.- Todas las actividades que se implanten en el ámbito del Parque Empresarial deberán incorporar un registro de consumo eléctrico individual que estará accesible desde el exterior de la parcela.

Las actividades empresariales deberán incorporar en la red de distribución de energía, distintos contadores que permitan un control del consumo eléctrico de cada uno de los procesos.

- 3.- Los proyectos de construcción de cada una de las naves o edificaciones, deberán aportar un anejo en el que se justifique el diseño de la instalación de distribución de energía de acuerdo con los principios de ahorro y eficiencia en el uso.

La autorización del proyecto podrá condicionarse a la incorporación en el diseño de la distribución de energía de dispositivos que permitan asegurar un ahorro del consumo significativo, de acuerdo con las mejores tecnologías disponibles.

#### 4.5.6. Consumo de agua

- 1.- La presente regulación va dirigida a racionalizar el gasto económico y el consumo excesivo de agua; el control del consumo permitirá adoptar estrategias de gestión específicas en cada una de las actividades. Será de aplicación a las actividades instaladas en el polígono cuyo consumo supere los 1.000 m<sup>3</sup>/ año.
- 2.- Se considera que un proceso supone un elevado consumo de agua cuando su supera previsiblemente los 1.000 m<sup>3</sup>/ año.
- 3.- Todas las actividades que se implanten en el ámbito del Parque Empresarial deberán incorporar un registro de consumo de agua individual que estará accesible desde el exterior de la parcela.

Las actividades empresariales que supongan un elevado consumo de agua, deberán incorporar en la red de distribución de agua, distintos contadores que permitan un control del consumo de agua de cada uno de los procesos.

- 4.- Los proyectos de construcción de cada una de las naves o edificaciones, deberán aportar un anejo en el que se justifique el diseño de la instalación de distribución de agua de acuerdo con los principios de ahorro y eficiencia en el uso.

La autorización del proyecto podrá condicionarse a la incorporación en el diseño de la distribución de agua de dispositivos que permitan asegurar un ahorro del consumo de agua significativo, de acuerdo con las mejores tecnologías disponibles.

## 4.6. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

### 4.6.1. Normas generales

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a vías o zonas verdes públicas.

Se permiten los revocos siempre que estén correctamente terminados.

Las empresas propietarias quedaran obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- 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 realizaran en base a materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa titular es responsable – en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos que sobresalgan de la línea de edificación obligatoria.
- Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar a la seguridad del tráfico rodado.
- 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.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

- Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 metros, medidos desde la alineación exterior de la edificación.
- 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 Parque.

#### 4.7. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS

##### 4.7.1. 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 fijaran avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran 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 si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

#### 4.7.2. Obras que afectan a servicios públicos

Si las obras que se ejecutan hubieran de afectar a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicaran 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 en para evitar daños propios o a terceros, de lo 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 garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

#### 4.7.3. Acopio de escombros y materiales

Los escombros y acopios de materiales, no podrán depositarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

#### 4.7.4. Andamios y material auxiliar

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

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 vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo las obras, o hallándose estas interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### 4.7.5. Vallado de obras

- 1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
- 2.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de transito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
- 3.- La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla.

## 4.8. NORMAS DE PARCELACIÓN

### 4.8.1. Generalidades

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en lotes o porciones a fin de su edificación, o la agrupación de los mismos.

Toda parcelación habrá de acomodarse a lo previsto en el Proyecto Sectorial y en la Sección 4ª, Capítulo II, Título VI de la LOUG.

La agrupación o segregación de las parcelas deberá:

- Respetar la estructura urbanística que fija el Proyecto Sectorial de ordenación.
- Hacer posible las acometidas de los servicios urbanísticos.
- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Proyecto Sectorial.
- Cumplir las dimensiones y frentes de parcela establecidos en cada ordenanza, garantizando el cumplimiento de dichas condiciones para el terreno sobrante.

Toda parcelación estará sometida a previa licencia Municipal.

#### 4.8.2. Criterios para los Proyectos de Parcelación

En el Proyecto Sectorial se incluye un Plano de Propuesta de Intervención que representa con carácter orientativo la parcelación básica en aplicación de las ordenanzas, susceptible de otras soluciones de fraccionamiento o de agregación según lo previsto en dichas ordenanzas.

En consecuencia, el Plano de Propuesta de Intervención no es vinculante en este aspecto.

#### 4.8.3. Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas, en todo caso, a las prescripciones que las Ordenanzas Particulares señalan.

#### 4.8.4. Segregación de parcelas. Parcela mínima

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

- Las parcelas resultantes no serán menores de la mínima establecida para cada zona en las Ordenanzas Particulares.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación establecida en el Proyecto Sectorial.
- Se resolverá adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutaran con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto asimismo de licencia municipal.

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

---

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 5.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se analiza en el presente apartado la inversión necesaria para la ejecución de las obras descritas en el presente documento, especificando la parte de dicha cantidad correspondiente al coste de las obras destinadas a la urbanización interior del Parque y la que corresponde a la ejecución de las conexiones exteriores del mismo con las infraestructuras viarias y de servicios existentes.

En el apartado 5.3 se adjunta el resumen del presupuesto desglosado por unidades de obra.

#### 5.1.1. Evaluación económica de la urbanización interior

Según se muestra en el apartado 5.3 el presupuesto de las obras correspondientes a la urbanización interior del Parque se estructura en base a los siguientes capítulos:

### **URBANIZACIÓN**

EXPLANACION  
DEMOLICIONES  
PAVIMENTACION  
SANEAMIENTO  
INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO  
INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES  
REPOSICION DE SERVICIOS AFECTADOS  
RESTAURACION AMBIENTAL  
SEÑALIZACION  
VARIOS  
SEGURIDAD Y SALUD

### **ELECTRIFICACIÓN**

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material correspondiente a las obras de urbanización interior del Parque Empresarial de Vimianzo a la cantidad de: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (4.357.783,33 €)

El Presupuesto Base de Licitación obtenido a partir del anterior incluyendo los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%) correspondiente, así como el I.V.A. al 16%, es de: SEIS MILLONES QUINCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (6.015.484,11 €)

### 5.1.2. Evaluación económica de conexiones exteriores de accesibilidad e infraestructuras de servicios

Según se muestra en el apartado 5.3 el presupuesto de las obras correspondientes a las conexiones exteriores del Parque con las infraestructuras viarias y de servicios existentes se estructura en base a los siguientes capítulos:

#### **CONEXIONES EXTERIORES**

CONEXIÓN EXTERIOR VIARIA

CONEXIÓN EXTERIOR DE ABASTECIMIENTO

CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. COLECTOR GENERAL

CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. ANTEPROYECTO EDAR

CONEXIÓN EXTERIOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA (EN P.E.)

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material correspondiente a las obras de conexiones exteriores del Parque Empresarial de Vimianzo a la cantidad de: DOS MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (2.710.496,90 €)

El Presupuesto Base de Licitación obtenido a partir del anterior incluyendo los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%) correspondiente, así como el I.V.A. al 16%, es de: TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (3.741.569,92 €)

De cara al financiamiento conjunto del colector general y la EDAR, de acuerdo con el Convenio suscrito entre el Concello de Vimianzo y SEA, que se incluye en el Proyecto de Conexión Exterior de Saneamiento del Presente Proyecto Sectorial, el Concello de Vimianzo aportará la cantidad de 689.117,10 €

5.1.3. Evaluación económica conjunta de la urbanización interior y de las conexiones exteriores

En base a lo indicado en los apartados precedentes y según se desglosa en el presupuesto que se adjunta en el presente Proyecto Sectorial, asciende el Presupuesto de Ejecución Material correspondiente a las obras de urbanización interior y las conexiones exteriores del Parque Empresarial de Vimianzo a la cantidad de: SIETE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (7.068.280,23 €)

El Presupuesto Base de Licitación obtenido a partir del anterior incluyendo los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%) correspondiente, así como el I.V.A. al 16%, es de: NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (9.757.054,03 €)

## 5.2. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Se evalúa la viabilidad económico-financiera de la actuación a partir de la estimación de la inversión necesaria para la ejecución de los distintos trabajos y obras que permitirán el desarrollo del Parque Empresarial de Vimianzo.

La inversión necesaria para la ejecución de las distintas obras que permitirán el desarrollo de Parque Empresarial asciende a la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (9.757.054,03 €).

El presupuesto estimado para la adquisición de terrenos asciende a la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (1.650.000,00 €).

El coste de los trabajos técnicos necesarios para la ejecución del Parque asciende a CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (467.046,88 €).

En consecuencia, la inversión total prevista es de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIEN EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (11.874.100,91 €).

De conformidad con las previsiones del estudio económico financiero, la aportación de la administración municipal a la construcción del colector general de conexión exterior de saneamiento y a la construcción de la EDAR, asciende a la cantidad del 689.117,10 €.

De este modo, si bien el coste medio que resulta para el conjunto de la actuación se eleva a los 70,16 euros por metro cuadrado de parcela empresarial con una repercusión de 62,56 euros por metro cuadrado edificable de uso empresarial, con la aportación municipal, el coste medio de ejecución para el promotor se reduce hasta los 66,09 euros por metro cuadrado de parcela empresarial con una repercusión de 58,93 euros por metro cuadrado edificable de uso empresarial.

Coste de suelo urbanizado que recoge las singularidades topográficas y geotécnicas de la implantación y los costes especiales de conexiones exteriores de este Parque.

A partir de estos datos y atendiendo a la diversidad de situaciones y usos previstos en el Proyecto Sectorial, la entidad gestora establecerá el marco de definición de los precios del suelo empresarial urbanizado, que den cobertura a la estructura de costes antes mencionada.

### 5.3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

En el presente Proyecto Sectorial, se incluyen los Proyectos Constructivos en cuyo presupuesto se desglosan por unidades de obra los capítulos siguientes.

	PEM (€)	PEC (c/IVA)
<b>PROYECTO SECTORIAL</b>	<b>4.357.783,33 €</b>	<b>6.015.484,11 €</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>3.590.951,69 €</b>	<b>4.956.949,71 €</b>
EXPLANACION	1.286.820,41 €	1.776.326,89 €
DEMOLICIONES	19.373,30 €	26.742,90 €
PAVIMENTACION	856.377,43 €	1.182.143,40 €
SANEAMIENTO	810.598,92 €	1.118.950,75 €
INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO	201.921,22 €	278.732,05 €
INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES	149.447,06 €	206.296,72 €
REPOSICION DE SERVICIOS AFECTADOS	22.909,07 €	31.623,68 €
RESTAURACION AMBIENTAL	100.792,21 €	139.133,57 €
SEÑALIZACION	23.681,44 €	32.689,86 €
VARIOS	23.776,09 €	32.820,51 €
SEGURIDAD Y SALUD	95.254,54 €	131.489,37 €
<b>ELECTRIFICACIÓN</b>	<b>766.831,64 €</b>	<b>1.058.534,39 €</b>
<b>PROYECTO DE CONEXIONES EXTERIORES</b>	<b>2.211.281,38 €</b>	<b>3.052.452,82 €</b>
CONEXIÓN EXTERIOR VIARIA	377.283,91 €	520.802,71 €
CONEXIÓN EXTERIOR DE ABASTECIMIENTO	692.110,73 €	955.389,65 €
CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. COLECTOR GENERAL	221.967,14 €	306.403,44 €
CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. ANTEPROYECTO EDAR	642.000,00 €	886.216,80 €
CONEXIÓN EXTERIOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA (EN P.E.)	277.919,60 €	383.640,22 €
<b>TOTAL PROY. SECT. Y P.C.E. (SEA)</b>	<b>6.569.064,71 €</b>	<b>9.067.936,93 €</b>
<b>CONCELLO DE VIMIANZO</b>	<b>499.215,52 €</b>	<b>689.117,10 €</b>
CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. COLECTOR GENERAL	71.215,52 €	98.305,90 €
CONEXIÓN EXTERIOR DE SANEAMIENTO. ANTEPROYECTO EDAR	428.000,00 €	590.811,20 €
<b>TOTAL PROY. SECT. Y P.C.E. (i/ Concello)</b>	<b>7.068.280,23 €</b>	<b>9.757.054,03 €</b>

## 6. EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL

---

## 6. EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL

### 6.1. SISTEMA Y COMPROMISOS DE ACTUACIÓN

La actuación se desarrolla por expropiación forzosa, correspondiéndole al Instituto Galego de Vivenda e Solo la tramitación de los expedientes expropiatorios como administración actuante, de conformidad con lo establecido en el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariais no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*.

La sociedad pública Suelo Empresarial del Atlántico, S.L., actuará como órgano gestor y beneficiario de la expropiación, asumiendo la ejecución de la actuación por encargo del Instituto Galego de Vivenda e Solo, de conformidad con lo previsto en el Plan Sectorial.

## 6.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo contemplado por el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales* el conjunto de las actuaciones está previsto se ejecuten en el cuatrienio 2003-2006, estableciendo en el Proyecto Sectorial la posibilidad de que la conclusión de las obras previstas en el mismo puedan alcanzar el plazo máximo de cuatro años contados desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva y declaración de utilidad pública o interés social y necesidad de ocupación a los efectos de la expropiación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto Sectorial

### 6.3. FASES DE EJECUCIÓN

El desarrollo y ejecución del Proyecto Sectorial aparece condicionado por la necesidad de ejecutar las obras de urbanización en una única fase, de conformidad con lo previsto en el *Plan Sectorial de Áreas Empresariales no Ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia*.

El Proyecto Técnico de Urbanización se ejecutará así en una única etapa que abarque todo el ámbito delimitado en el Proyecto Sectorial.

En lo que respecta a las actuaciones de refuerzo de los servicios exteriores se prevén dos fases que acompañarán a la entrada en carga y uso del Parque Empresarial.

## 7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

---

## 7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO		<b>321.445</b> m <sup>2</sup>	
<b>ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS</b>			
Edificabilidad		<b>0,6</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie construida máxima		<b>192.867</b> m <sup>2</sup>	
Ocupación parcelas privadas		<b>160.723</b> m <sup>2</sup>	> 50%
		<b>214.297</b> m <sup>2</sup>	< 2/3
Espacios libres y zonas verdes		<b>32.145</b> m <sup>2</sup>	
10% de la superficie bruta del ámbito			
Equipamientos		<b>6.429</b> m <sup>2</sup>	
2% de la superficie bruta del ámbito			
Plazas de aparcamiento de dominio público	(*) entre	<b>523</b> y	<b>661</b>
Uso terciario: 2 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> construidos (1/5 dominio público)			
Uso industrial: 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> construidos (1/4 dominio público)			

(\*) En aplicación de la LOUG; considerando el numero más bajo, 523, vinculado a una ocupación del 100% de la actividad industrial, y el más alto, 661, a una ocupación del 100% de la actividad terciaria, en las parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Edificabilidad		<b>0,590</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie construida máxima		<b>189.791</b> m <sup>2</sup>	
Superficie construida de uso industrial		65.590 m <sup>2</sup>	34,56%
Superficie construida de uso industrial-terciario		91.668 m <sup>2</sup>	48,30%
Superficie construida de uso terciario		32.532 m <sup>2</sup>	17,14%
Ocupación parcelas privadas		<b>169.236</b> m <sup>2</sup>	<b>52,65%</b>
Superficie parcelas de uso industrial		66.288 m <sup>2</sup>	39,17%
Superficie parcelas uso industrial-terciario		75.928 m <sup>2</sup>	44,86%
Superficie parcelas uso terciario		27.020 m <sup>2</sup>	15,97%
Espacios libres y zonas verdes		<b>59.407</b> m <sup>2</sup>	<b>18,48%</b>
Otras zonas libres		<b>18.976</b> m <sup>2</sup>	
Equipamientos		<b>7.797</b> m <sup>2</sup>	<b>2,43%</b>
Servicios técnicos		<b>3.674</b> m <sup>2</sup>	
Plazas de aparcamiento de dominio público		<b>1.175</b>	
Plazas de aparcamiento en suelo privado	(*) entre	<b>1.766</b> y	<b>1.969</b>
Superficie destinada a viario y aparcamientos		<b>62.355</b> m <sup>2</sup>	<b>19,40%</b>

(\*) En aplicación de las ordenanzas; considerando el numero más bajo, 1.766 vinculado a una ocupación del 100% de la actividad industrial, y el más alto, 1.969, a una ocupación del 100% de la actividad terciaria, en las parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

## 7.2. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

## MANZANA A

Ordenanza	2B. Edificación semiadosada		
Superficie		11.565	m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		12.722	m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	(*) entre	127 y	170

## MANZANA B

Ordenanza	2B. Edificación semiadosada		
Superficie		15.319	m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		16.851	m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	(*) entre	169 y	225

## MANZANA C

Ordenanza	3. Industrial exento		
Superficie		36.632	m <sup>2</sup>
Edificabilidad		0,90	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		32.969	m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado			330

## MANZANA D

Ordenanza	1B. Edificación adosada		
Superficie		4.064	m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		6.096	m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado			30

## MANZANA E

Ordenanza	2B. Edificación semiadosada		
Superficie		5.182	m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		5.700	m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	(*) entre	57 y	76

## MANZANA F

Ordenanza	2B. Edificación semiadosada		
Superficie		23.493	m <sup>2</sup>
Edificabilidad		1,10	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida		25.842	m <sup>2</sup>
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	(*) entre	258 y	345

**MANZANA G**

Ordenanza	1B. Edificación adosada	
Superficie	4.988	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	7.482	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	37	

**MANZANA H**

Ordenanza	1B. Edificación adosada	
Superficie	4.989	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	7.484	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	37	

**MANZANA I**

Ordenanza	2A. Edificación semiadosada	
Superficie	25.306	m2
Edificabilidad	1,10	m2/m2
Superficie máxima construida	27.837	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	278	

**MANZANA J**

Ordenanza	1A. Edificación adosada	
Superficie	1.907	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	2.861	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	14	

**MANZANA K**

Ordenanza	1A. Edificación adosada	
Superficie	2.575	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	3.863	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	19	

**MANZANA L**

Ordenanza	4. Terciario exento	
Superficie	19.994	m2
Edificabilidad	1,10	m2/m2
Superficie máxima construida	21.993	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	293	

**MANZANA M**

Ordenanza	1A. Edificación adosada	
Superficie	2.544	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	3.816	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	19	

**MANZANA N**

Ordenanza	1B. Edificación adosada	
Superficie	2.544	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	3.816	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	19	

**MANZANA O**

Ordenanza	2A. Edificación semiadosada	
Superficie	4.350	m2
Edificabilidad	1,10	m2/m2
Superficie máxima construida	4.785	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	48	

**MANZANA P**

Ordenanza	1B. Edificación adosada	
Superficie	3.784	m2
Edificabilidad	1,50	m2/m2
Superficie máxima construida	5.676	m2
Nº de plazas de aparcamiento en suelo privado	28	

(\*) En aplicación de las ordenanzas; considerando el número más bajo vinculado a una ocupación del 100% de la actividad industrial, y el más alto a una ocupación del 100% de la actividad terciaria, en las parcelas destinadas a uso mixto terciario-industrial.

## ANEXO 1

---

### DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL PARA LOS EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN

## ANEXO 1

### DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SECTORIAL PARA LOS EFECTOS DE LA EXPROPIACIÓN

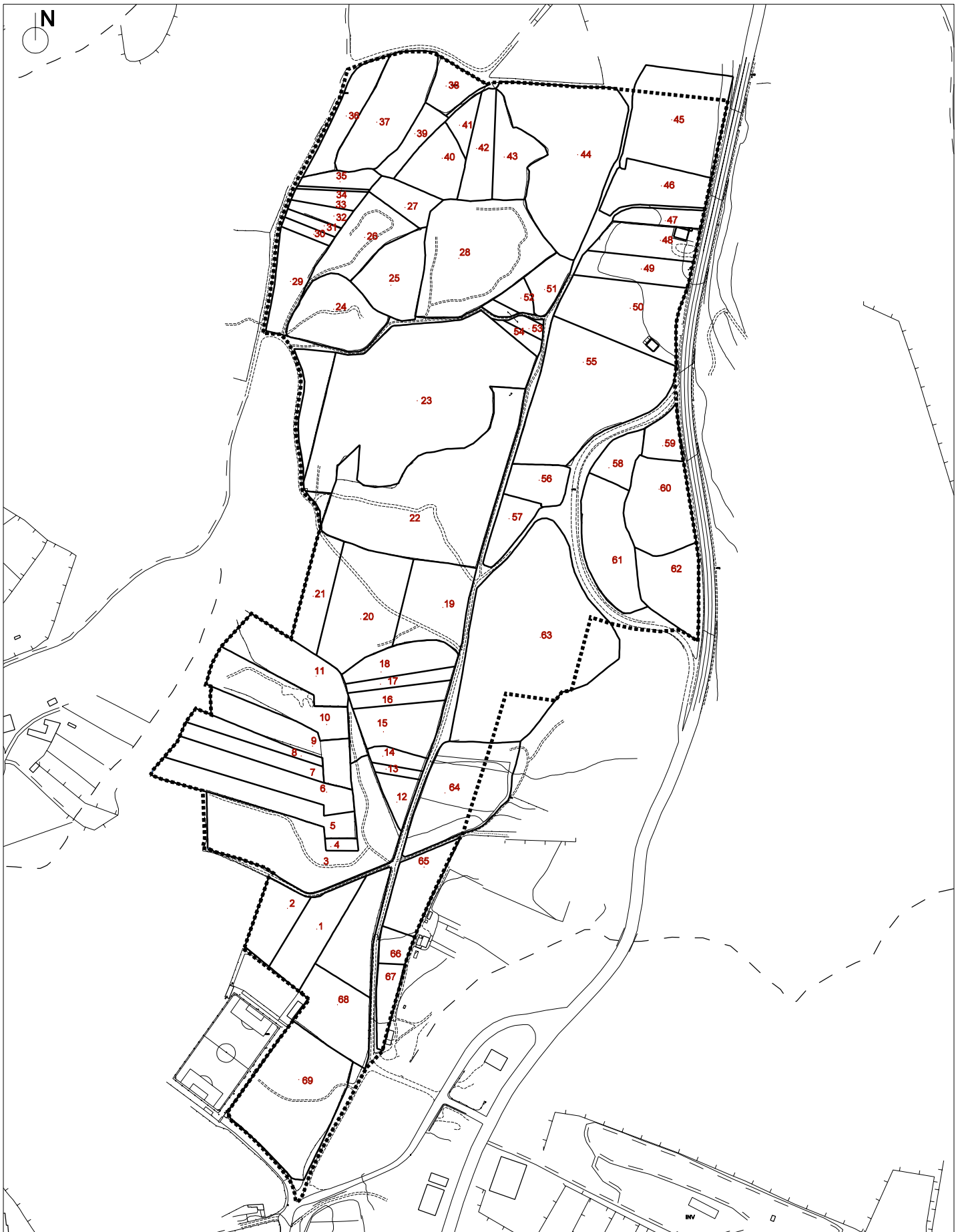
Para los efectos de declaración de utilidad pública e interés social así como de la necesidad de ocupación para efectos de la expropiación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto Sectorial del Parque Empresarial de Vimianzo, se describen a continuación de forma individualizada las propiedades afectadas.

## Ámbito del Parque Empresarial

IDENTIFICACIÓN Nº DE PARCELA	DESCRIPCIÓN		PROPIETARIO		SUPERFICIES	
	PARAXE	CULTIVO	NOMBRE	DIRECCION	TOTAL	AFFECTADA
					m2	m2
1	CABREIRA	Pino, Eucalipto	Daniel Victoriano Gándara Bermudez	Casais Grande, 21 15129 Vimianzo	3.911,79	3.911,79
2	CABREIRA	Pino	Daniel Gándara Mouzo	Canle, 10 Traba de Laxe 15117 Laxe (A Coruña)	2.875,52	2.875,52
3	PRADO GRANDE	Pino	Daniel Victoriano Gándara Bermudez	Casais Grande, 21 15129 Vimianzo	11.891,75	11.891,75
4	PRADO GRANDE	Pino	Mª Irma Bermúdez Vázquez	C/ Traseriz 74, 15129 Vimianzo (A Coruña)	389,92	389,92
5	PRADO GRANDE	Pino	Adoración de los Milagros Gándara Mouzo	Urroa, 1 15129 Vimianzo (A Coruña)	4.362,65	4.362,65
6	PRADO GRANDE	Pino	Mercedes Bermudez Toja	Casais Grande, 24 15129 Vimianzo (A Coruña)	4.356,34	4.356,34
7	PRADO GRANDE	Pino	Paulino Valiña Moreira y Manuela del Carmen Santos Riobo	Cubes nº5 Cambeda, 15129 Vimianzo (A Coruña)	2.211,90	2.211,90
8	PRADO GRANDE	Pino	Paulino Valiña Moreira y Manuela del Carmen Santos Riobo	Cubes nº5 Cambeda, 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.554,85	1.554,85
9	PRADO GRANDE	Pino	Ana María Aguiar Lema	Casais Pequeño nº 9, 15129 Vimianzo (A Coruña)	4.258,17	4.258,17
10	PRADO GRANDE	Pino- Eucalipto	Esperanza Moreira Bermudez	Subeiro, Serramo 15127 Vimianzo (A Coruña)	4.980,84	4.980,84
11	PRADO GRANDE	Eucalipto	Mª Irma Bermúdez Vázquez	C/ Traseriz 74, 15129 Vimianzo (A Coruña)	5.616,00	5.616,00
12	PEDRA DO RAPOSO	Pino	Consuelo Blanco Aguiar	Bribes, 16 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.284,06	1.284,06
13	PEDRA DO RAPOSO	Pino	José y Francisco Mouzo Ferreiro		419,46	419,46
14	PEDRA DO RAPOSO	Monte bajo	Amparo Aguiar Ferreiro	51 Boswell House, Boswell Street, Londres, Inglaterra	902,40	902,40
15	PEDRA DO RAPOSO	Monte bajo, Eucalipto	Consuelo Blanco Aguiar	Bribes, 16 15129 Vimianzo (A Coruña)	3.888,00	3.888,00
16	PEDRA DO RAPOSO	Pino	José Mouzo Ferreiro Francisco Mouzo Ferreiro	c/ Poeta Eduardo Bui, 1 Patio-1 Puerta-1 Esc- Izqda. c/ Tedin, 35 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.738,75	1.738,75
17	PEDRA DO RAPOSO	Pino	Consuelo y Dolores Blanco Aguiar	Bribes nº 16, 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.189,28	1.189,28
18	PEDRA DO RAPOSO	Pino	Consuelo y Dolores Blanco Aguiar	Bribes nº 16, 15129 Vimianzo (A Coruña)	2.882,14	2.882,14
19	PEDRA DO RAPOSO	Pino	María José Cundins Varela	C/ Traseriz 14,-1º, 15129 Vimianzo (A Coruña)	5.200,56	5.200,56
20	PRADO DO RAPOSO DE FORA	Pino	Manuel Ameijeiras Ordoñez	Casais Pequeno, 18 15129 Vimianzo (A Coruña)	7.878,23	7.878,23
21	PRADO DO RAPOSO DE FORA	Pino	Daniel Victoriano Gándara Bermudez	Casais Grande, 21 15129 Vimianzo	3.118,94	3.118,94
22	PEDRA DO RAPOSO	Pino	Manuel Ameijeiras Ordoñez	Casais Pequeno, 18 15129 Vimianzo (A Coruña)	17.174,20	17.174,20
23		Monte bajo Roble Eucalipto	Pedro Lorenzo Pose Silvarriño	c/ Traseriz, 31 15129 Vimianzo (A Coruña)	27.169,28	27.169,28
24		Pino	Daniel Victoriano Gándara Bermudez	Casais Grande, 21 15129 Vimianzo	5.097,61	5.097,61
25	CAMPELOS	Pino	Manuel Castiñeira García y Digna Romar Senra	C/ Pasantes 24, 15129 Vimianzo (A Coruña)	4.273,92	4.273,92
26	CAMPELOS	Pino	Carmen Ameijeiras Arjomil	Casais Grande, 38 15129 Vimianzo (A Coruña)	4.116,25	4.116,25
27	CAMPELOS	Eucalipto	María Bermudez Toja	Parroquia de Cambeda, Rasamonde nº 19, 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.827,29	1.827,29
28	CAMPELOS	Pino	Carmen Ameijeiras Arjomil	Casais Grande, 38 15129 Vimianzo (A Coruña)	11.434,53	11.434,53
29	CAMPELOS	Monte bajo, Eucalipto	Francisco Miñones Trillo	Casais, 20 15129 Vimianzo (A Coruña)	3.248,36	3.248,36
30	CAMPELOS	Eucalipto	Manuel Gonzalez Soto	Casais Grande, 31 15129 Vimianzo (A Coruña)	535,20	535,20

IDENTIFICACIÓN Nº DE PARCELA	DESCRIPCIÓN		PROPIETARIO		SUPERFICIES	
	PARAXE	CULTIVO	NOMBRE	DIRECCION	TOTAL m2	AFECTADA m2
31	CAMPELOS	Eucalipto	Jesus Gonzalez Soto	Ponterroda, 49 15129 Vimianzo (A Coruña)	522,97	522,97
32	CAMPELOS	Eucalipto	Manuel Ameijeiras Ordoñez	Casais Pequeno, 18 15129 Vimianzo (A Coruña)	869,32	869,32
33	CAMPELOS	Eucalipto	Teresa Gándara López	C/ Traseríz 88, 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.071,65	1.071,65
34	CAMPELOS	Eucalipto	Carmen Ameijeiras Arjomil	Casais Grande, 38 15129 Vimianzo (A Coruña)	182,75	182,75
35	CAMPELOS	Eucalipto	Manuel Castiñeira García Digna Romar Senra	Pasantes, 24 15129 Vimianzo (A Coruña) Pasantes, 24 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.202,88	1.202,88
36	CAMPELOS	Pino Plantacion	Alfonso Miñones Sar Bienvenida Oreiro Toja	Casais, 12 15129 Vimianzo (A Coruña) Casais, 12 15129 Vimianzo (A Coruña)	2.874,40	2.874,40
37	CAMPELOS	Pino-Eucalipto	Amparo López Pedreira	Casais Pequeno, 14 15129 Vimianzo (A Coruña)	6.385,79	6.385,79
38		Eucalipto	Mª Irma Bermudez Vazquez	c/ Traseríz, 74 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.790,59	1.790,59
39	CAMPELOS	Eucalipto	José Varela Torrado	c/ Traseríz, 92 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.658,61	1.658,61
40		Pino	Josefina del Carmen Rodríguez Lema	c/ Ramón Cabanillas, 7 3º C 15701 Santiago (A Coruña)	3.146,48	3.146,48
41		Pino	Josefina del Carmen Rodríguez Lema	c/ Ramón Cabanillas, 7 3º C 15701 Santiago (A Coruña)	1.017,99	1.017,99
42	CAMPELOS	Monte bajo, Pino	Encarnación Santos Castiñeira Juan José Torrado Santos Antonio Torrado Santos	c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña)	2.676,76	2.676,76
43	CAMPELOS	Monte bajo, Pino	Encarnación Santos Castiñeira Juan José Torrado Santos Antonio Torrado Santos	c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña)	3.209,91	3.209,91
44	CAMPELOS	Monte bajo, Pino	Manuel González Pose y Aurora Allo L	C/ Casais s/n, C/ Traseríz 14,-1º, 15129 Vimianzo	13.434,06	13.434,06
45	PRADO DO MILLO	Pino	José Varela Torrado	c/ Traseríz, 92 15129 Vimianzo (A Coruña)	9.058,52	6.725,00
46	PRADO DA PEDRA	Pino	Elisa Ramona y Mª del Carmen Vázquez	C/ Torreiro nº 28-3º izda 15003 (A Coruña) y C	3.872,07	3.872,07
47	MONTE DO BARRIGOSO	Prado	José Espasandín Andrade Mª del Carmen Hermida Tomé	Vilaseco, 14 Castrelo 15129 Vimianzo (A Coruña) Padreiro de Arriba, 16 15127 Vimianzo (A Coruña)	1.392,34	1.392,34
48	MONTE DO BARRIGOSO	Prado	Ovidio Mourelle Dieguez	c/ Antonio Vazquez, 18 15129 Vimianzo (A Coruña)	3.102,81	3.102,81
49	MONTE DO BARRIGOSO	Prado	Carmen Cancela Blanco Jesús Pose Perez	c/ Tedin, 7 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ Tedin, 7 15129 Vimianzo (A Coruña)	2.883,21	2.883,21
50	MONTE DO BARRIGOSO	Monte bajo	Ramón Santos Tajés y Ana Dolores Martínez	Avd de Xarás nº 8, Ponte do Porto, 15121 Carr	7.156,84	7.156,84
51	ANTROS PRADOS	Pino	Manuel Ameijeiras Ordoñez	Casais Pequeno, 18 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.711,84	1.711,84
52	ANTROS PRADOS	Pino	Manuel Ameijeiras Ordoñez	Casais Pequeno, 18 15129 Vimianzo (A Coruña)	810,93	810,93
53	ANTROS PRADOS	Pino	Mª Irma Bermúdez Vázquez	C/ Traseríz 74, 15129 Vimianzo (A Coruña)	973,00	973,00
54	ANTROS PRADOS	Monte bajo	Carmen Aguiar Bermudez	c/ La Torre, 11 15129 Vimianzo (A Coruña)	560,10	560,10
55		Eucalipto	Rodolfo Lema Prat	Av. Finisterre nº 109-111 5º C 15004 A Coruña	13.359,53	13.359,53
56		Pino	Rodolfo Lema Prat	Av. Finisterre nº 109-111 5º C 15004 A Coruña	2.154,90	2.154,90
57		Pino	Rodolfo Lema Prat	Av. Finisterre nº 109-111 5º C 15004 A Coruña	1.962,21	1.962,21
58	PRADO DE CASTRAS	Pino	Pedro Lorenzo Pose Silvariño Mª Jesús Pérez Cabrita	c/ Traseríz, 31 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ Traseríz, 31 15129 Vimianzo (A Coruña)	2.167,60	2.167,60

IDENTIFICACIÓN Nº DE PARCELA	DESCRIPCIÓN		PROPIETARIO		SUPERFICIES	
	PARAXE	CULTIVO	NOMBRE	DIRECCION	TOTAL m2	AFECTADA m2
59	PRADO DE CASTRAS	Pino	Josefina Martinez Lopez	c/ Tedín, 1 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.504,28	1.504,28
60	PRADO DE CASTRAS	Pino	Josefina Martínez Lopez	c/ Tedín, 1 15129 Vimianzo (A Coruña)	5.500,72	5.500,72
61	PRADO DE CASTRAS	Pino	Pedro Lorenzo Pose Silvariño	c/ Traseriz, 31 15129 Vimianzo (A Coruña)	7.466,32	7.466,32
62	PRADO DE CASTRAS	Pino	Josefina Martinez Lopez	c/ Tedín, 1 15129 Vimianzo (A Coruña)	4.168,67	4.168,67
63	PRADO	Pino, Eucalipto	Encarnación Santos Castiñeira Juan José Torrado Santos Antonio Torrado Santos	c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ La Torre, 20 15129 Vimianzo (A Coruña)	22.180,29	18.119,00
64	PALLAJEIRA	Prado	José, Carmen, Alfonso, Mª Esther y Balbina Flora Ameijeras Ordóñez, ,		8.036,96	5.496,00
65	PALLAJEIRA	Pino plantacion	Elias Alvite Alvite Mº del Carmen Pereira Antelo	c/ Da Torre, 25 15129 Vimianzo (A Coruña) c/ Da Torre, 25 15129 Vimianzo (A Coruña)	3.420,95	3.420,95
66	PALLAJEIRA	Monte bajo	José Mouzo Ferreiro Francisco Mouzo Ferreiro	c/ Poeta Eduardo Buii, 1 Patio 1 Puerta 1 Escalera Izqda. 46020 Denimaclet (Valencia) c/ Tedín, 35 15129 Vimianzo (A Coruña)	1.001,11	1.001,11
67	PALLAJEIRA	Pino	Amparo Aguiar Ferreiro	51 Boswell House, Boswell Street, Londres, Inglaterra	1.449,89	1.449,89
68	PALLAJEIRA	Eucalipto	Mª Isabel Lema Lorenzo Mº del Rocío Lema Lorenzo	c/ Colombia, 9 Piso 4º Puerta 1 28220 Majalahonda, Madrid c/ Federico Garcia Lorca, 2 1ªA 28220 Majalahonda, Madrid	9.108,46	9.108,46
69	PALLAJEIRA	Monte bajo (Pino)	Antonia Ameijeiras Argomil	c/ Da Torre, 34 15129 Vimianzo (A Coruña)	10.703,89	10.703,89



..... ÁMBITO PROYECTO SECTORIAL

10 PARCELA, Nº



CONSULTOR:



FECHA:

JUNIO 2005

**PROYECTO SECTORIAL**  
**PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**  
 INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

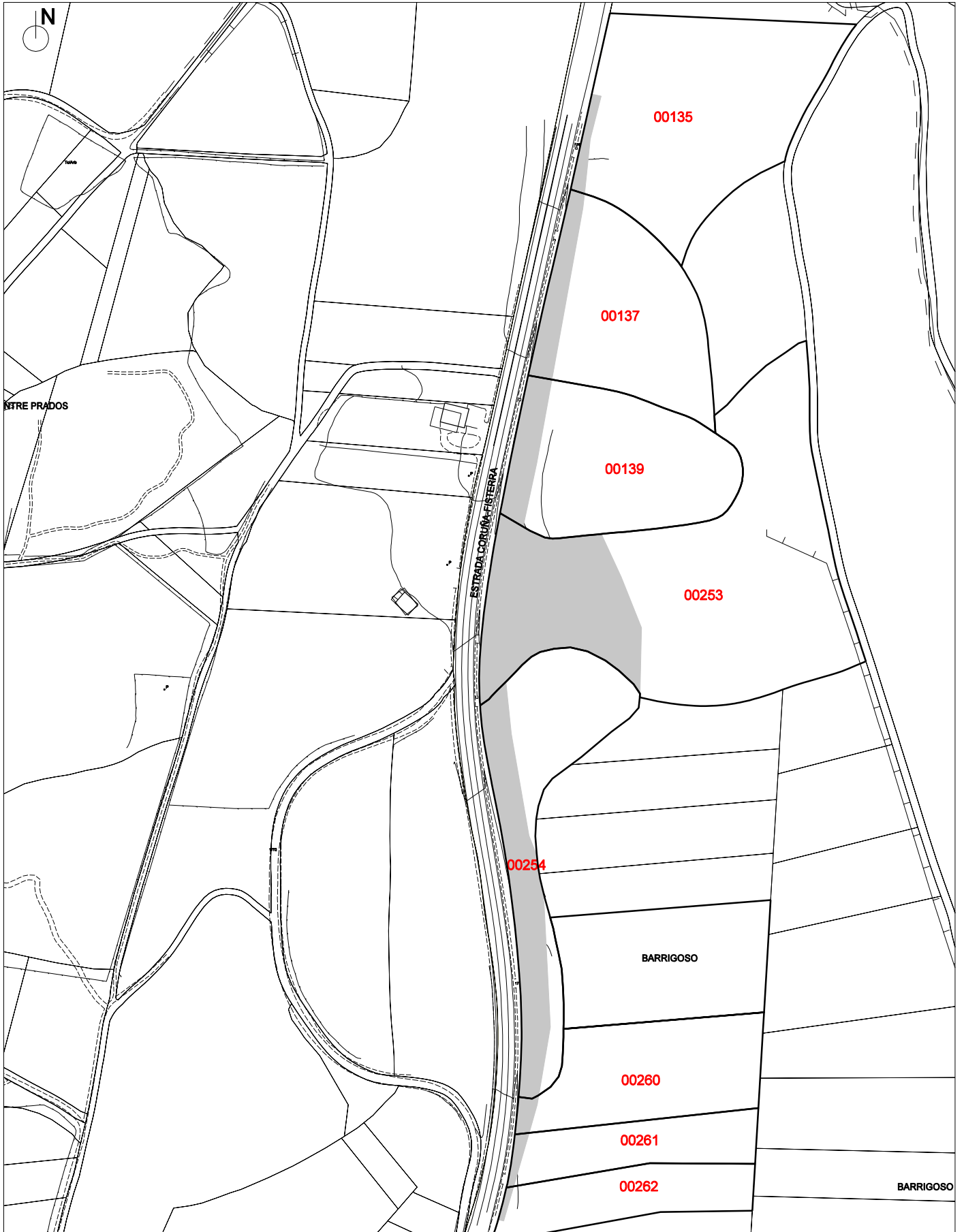
ESCALA:  
 1:5000

TÍTULO DEL PLANO:

**PARCELARIO**

## Ámbito de conexiones exteriores

IDENTIFICACIÓN		DESCRIPCIÓN		PROPIETARIO		SUPERFICIES	
PARCELA		PARAXE	CULTIVO	NOMBRE	DIRECCION	TOTAL	AFECTADA
POLIGONO	Nº PARC					m2	m2
012	00135	BARRIGOSO	Pinar Maderable	José Valera Torrado	Trasariz, 92. Vimianzo	14.283,00	340,67
012	00137	PRADO DE CABRERA	Pinar Maderable	Amparo López Pedreira	Casais Pequeño, 14. Vimianzo	9.352,00	1.292,22
012	00139	BARRIGOSO	Pinar Maderable	Rodolfo Lema Prat	Avda. Finisterra, 109, 5º C. A Coruña	9.829,00	1.267,36
012	00253	BARRIGOSO	Pinar Maderable	Placeres Ferreir Carril	Bribes, 11. 15129, Vimianzo	23.375,00	6.440,40
012	00254	CANLE DO BARRIGOSO	Pinar Maderable	Josefina Martínez López	C/ Tedín, 1. 15129, Vimianzo	9.151,00	3.846,85
012	00260	BARRIGOSO	Pinar Maderable	Jesús López Pedreira	Casais. 15129, Vimianzo	7.216,00	210,74
012	00261	BARRIGOSO	Pinar Maderable	Cándido Hermida Hernández	C/ Anotnio Vázquez, 23, 15129. Vimianzo	4.043,00	180,31
012	00262	BARRIGOSO	Pinar Maderable	Mercedes Lavandeira Toja	C/ Anotnio Vázquez, 45, 15129. Vimianzo	4.333,00	71,78



10

PARCELA, Nº



SUPERFICIE A EXPROPIAR



CONSULTOR:



FECHA:

JUNIO 2005

**PROYECTO SECTORIAL  
PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**  
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

ESCALA:

1:3000

TÍTULO DEL PLANO:

**PARCELARIO CONEXION EXTERIOR VIARIA Y ABASTECIMIENTO**

## Ámbito nueva EDAR

IDENTIFICACIÓN		DESCRIPCIÓN		PROPIETARIO		SUPERFICIES	
PARCELA		PARAXE	CULTIVO	NOMBRE	DIRECCION	TOTAL	AFECTADA
POLIGONO	Nº PARC					m2	m2
501	00518	MUÍNO DO XARIÑO	Labradío	José Bello Pérez	Bribes, nº 13, Vimianzo. 15129	1.407,10	1.407,10
501	00558	AGRA DA BRAÑA	Labradío	Elisa Ameijeiras Moreira	Urroa, Vimianzo. 15129	10.677,00	699,48



10

PARCELA, Nº



SUPERFICIE A EXPROPIAR



CONSULTOR:



FECHA:

JUNIO 2005

PROYECTO SECTORIAL  
**PARQUE EMPRESARIAL DE VIMIANZO**  
 INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

ESCALA:

1:2000

TÍTULO DEL PLANO:

**PARCELARIO NUEVA EDAR**

## ANEXO 2

---

### INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EJECUCIÓN

## INDICE

---

**1. INTRODUCCIÓN**

**2. RESULTADOS**

## **ANEXO 2**

### **INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EJECUCIÓN**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

A continuación se presentan las medidas de integración ambiental de la actuación en su fase de ejecución, de acuerdo con los impactos detectados, y las posibilidades de reducción existentes.

## 2. RESULTADOS

### 2.1. MEDIDAS DE MINIMIZACIÓN Y CONTROL DE VERTIDOS

Las medidas propuestas deben reducir principalmente las causas de los vertidos en su origen, y en segundo lugar garantizar el control de los vertidos.

Las actividades principales que generan los vertidos son:

- Transporte de materiales, que genera vertidos difusos a lo largo de todo el trayecto, debido a:
  - Pérdidas en la carga de materiales, sobre todo en el caso de aquellos materiales que se transportan sin envase y de naturaleza térrea o pulverulenta (tierra vegetal, excedentes de excavación, etc).
  - Pérdidas de líquidos, derivadas del funcionamiento del vehículo (aceites y combustible).
- Funcionamiento, y mantenimiento de maquinaria y medios de transporte cuya maquinaria utiliza combustibles y aceites que al derramarse pueden provocar episodios de contaminación por elementos nocivos para el funcionamiento de los procesos ecológicos, y particularmente sobre el crecimiento natural de la vegetación.
- Procesos, como el desbroce, que generan y mantienen la pérdida de la protección vegetal de un suelo, lo que provoca el aumento generalizado de sólidos en suspensión de las aguas de escorrentía superficial, y modificando la estructura y composición del suelo.
- Procesos, como la fábrica de hormigón y su utilización, que pueden suponer una fuente de contaminación por sólidos de suspensión en las aguas superficiales y de la contaminación del suelo, y que condicionará el crecimiento de la vegetación en estas zonas afectadas.
- Procesos de acopio de materiales, como tierra vegetal, residuos, y otros materiales que puedan producir vertidos.

---

Para una reducción y mejor control de los residuos se proponen las siguientes medidas:

#### 2.1.1. Medida nº 1.

Riegos superficiales previos y cobertura de los materiales susceptibles de producir pérdidas por derrame o suspensión aérea durante su transporte, sea con lonas o con adecuado embalaje, durante todo su trayecto entre la obra y las zonas de origen o destino.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Materiales cuyo transporte estará sujeto a esta medida.
- Descripción de las técnicas a emplear.
- Descripción de la metodología de seguimiento y vigilancia del cumplimiento de esta medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

#### 2.1.2. Medida nº 2.

Control del estado de mantenimiento de los vehículos y maquinaria utilizados durante la ejecución de la obra, asegurando que su estado no permite prever derrames o pérdidas.

El adecuado estado de los vehículos y maquinarias será aquel en que se disponga de la tarjeta de inspección técnica actualizada, y no se aprecien daños o malfuncionamientos que impliquen una mayor posibilidad de vertidos de líquidos contaminantes.

Todos los vehículos y maquinaria deberán disponer de un protocolo de limpieza, descontaminación, o contención de la contaminación que debido a una avería o malfuncionamiento pueda tener lugar.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Maquinaria y tipo de vehículos a los que deberá aplicar.
- Descripción general de los procedimientos de limpieza y contención de la contaminación.
- Descripción de la metodología de seguimiento y vigilancia del cumplimiento de esta medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

### 2.1.3. Medida nº 3.

Definición de un parque de maquinaria y de vehículos de transporte, especialmente acondicionado para la contención de la contaminación que eventualmente se pueda producir en el parque de maquinaria y los vehículos en la obra, o durante las labores de mantenimiento y repostaje.

Como adecuación de estas zonas se deberán contemplar:

- Zanja perimetral que recoja las aguas o eventuales vertidos procedentes de las zonas en que se realicen estas actividades.
- Balsa de decantación en la que se recojan los sólidos procedentes de de la zanja perimetral.
- Separadores de grasas que permitan una depuración inicial de las aguas procedentes de la zanja perimetral o de otras zonas, como la zona de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria.
- Zona de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria, impermeabilizada y con elementos de contención que recojan las aguas procedentes de estas zonas.
- Zonas de ubicación, adecuadas para el acopio de residuos producidos, y líquidos necesarios para efectuar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria.

- Viario de movimiento de los vehículos, y acondicionamiento de este viario para el movimiento de maquinaria.
- Definición de sistemas de lavado de las ruedas en la salida del parque de maquinaria, y recogida de las aguas de lavado en el sistema de drenaje de este parque de maquinaria (Zanja perimetral y balsa de decantación).

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Definición en planos, memoria, pliego y presupuesto del parque de maquinaria, con la distribución de cada uno de los elementos establecidos.
- Indicación de las características de cada una de las una de las zonas, así como la restricción de uso o prohibiciones que deberán regir en el parque.
- Descripción del sistema de comunicación que en el ámbito de la obra deberá asegurar el conocimiento por todo el personal al que aplique esta medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

#### 2.1.4. Medida nº 4.

Las aguas procedentes de la obra deberán ser recogidas por un sistema de drenaje general, que deberá estar diseñado de manera que no se produzcan inundaciones, erosión o sedimentación en el punto de vertido a la red de drenaje natural.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Definición en planos, memoria, pliego y presupuesto del sistema de drenaje con la distribución de cada uno de los elementos establecidos.

- Incorporación local de balsas de decantación u otros elementos de contención de la contaminación.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

#### 2.1.5. Medida nº 5.

Establecimiento de un sistema de segregación, acopio y transporte de residuos, que asegure el cumplimiento de la legislación vigente en materia de residuos.

En todo caso el sistema, que deberá estar recogido en un procedimiento, deberá garantizar la prevención de la contaminación de sustancias que pueden tener un uso productivo, como puede ser la tierra vegetal, los materiales de excavación, etc..

También deberá prevenir la contaminación de residuos no peligrosos con residuos peligrosos, como puede ser la contaminación de residuos sólidos urbanos generados por la población de la obra, con residuos de aceites, botes de pintura, etc.

Al respecto del acopio, el sistema garantizará la permanencia en obra no superior al periodo establecido por ley para cada tipo de residuos (6 meses para residuos peligrosos, o 2 años para residuos no peligrosos).

Las condiciones y ubicación de los acopios de residuos garantizarán la ausencia de posibilidad de contaminación grave por vertidos, y se garantizará que cualquier vertido que eventualmente se produzca, podrá ser contenido o recogido.

Por último, el procedimiento de control de los residuos deberá garantizar que al finalizar las obras, y antes del inicio de la explotación, se retirarán todos los residuos, debiendo ser gestionados de acuerdo a la legislación, y en función de su naturaleza. En este sistema deberá primarse la reutilización frente al vertido.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.

- Definición en planos, memoria, pliego y presupuesto de las características generales de los acopios de cada tipo de residuo.
- Descripción del sistema de comunicación que en el ámbito de la obra deberá asegurar el conocimiento por todo el personal al que aplique esta medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

#### 2.1.6. Medida nº 6.

Establecimiento de un sistema de acopio de materiales (tierra vegetal, materiales de excavación, materias primas, zahorras, etc.) que puedan producir vertidos, por lavado del agua de lluvia.

Este sistema deberá garantizar, sobre todo, el control de los sólidos en suspensión, por lo que se recomienda la utilización de barreras de sedimentos compuestas por balas de paja, localizadas a pie de los acopios de materiales más activos; estos sistemas podrán combinarse con la utilización de balsas de decantación y zanjas perimetrales.

Además se ubicarán las zonas preferentes de ubicación de los acopios, de forma que se pueda controlar mejor el movimiento de las aguas eventualmente contaminadas por sólidos en suspensión.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Definición en planos de las características generales de los acopios de cada tipo de material.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

## 2.2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

El origen de las alteraciones que puede sufrir la vegetación tendrá lugar de forma directa por:

- Actividad de desbroce, que pueden destruir elementos de la vegetación importantes, tales como los pies de acebo existentes en el ámbito del desbroce.
- Actividades relacionadas con la ejecución de diferentes partes de la obra, que pueden implicar alteraciones de la vegetación en zonas cuya afección no es estrictamente necesaria, como por ejemplo, las zonas destinadas a zona verde.
- Actividades de excavación, acopio y gestión de la tierra vegetal del ámbito de estudio, que contienen el material genético de las especies vegetales locales.

Las medidas a adoptar deben estar en las siguientes líneas:

- Identificación de los elementos que deberán ser trasplantados de manera previa al desbroce.
- Identificación de las zonas que deberán permanecer libres de la actividad de obra.
- Protección de la tierra vegetal que contiene el material genético de las especies vegetales existentes en la zona.

Las medidas propuestas son las siguientes:

### 2.2.1. Medida nº 7.

Realización de un estudio previo durante la redacción del proyecto constructivo, que permita la localización exacta de los pies de acebo más relevantes del ámbito del proyecto.

Este estudio deberá completar la información recopilada en el presente estudio de impacto, identificando uno por uno los pies que deberán ser trasplantados a la zona verde.

La distribución de estos elementos se hará en colaboración con la Consellería de Medio Ambiente, y siguiendo las pautas que ésta administración establezca; en tanto en cuanto no se especifiquen otras prevenciones o indicaciones se proponen la adopción de las siguientes:

- Identificación previa por medio de elementos protectores, y trasplante de los pies de acebo mejor desarrollados y con más posibilidades de resistir un cambio de ubicación.
- Transplante preferente de los ejemplares extraídos, a zonas en que previamente se hayan identificado otros ejemplares, en el interior de la zona verde.
- Transplante adicional de grupos de ejemplares a zonas próximas al camino tradicional, de forma que sean apreciables por la población, imprimiendo al trayecto un valor añadido.
- Transplante formando bosquetes o grupos, que permitan la formación de una comunidad nítida.
- Utilización para la realización del trasplante, de la tierra vegetal preexistente en las ubicaciones originaria.
- Realización de los trasplantes en la época más adecuada, y en el menor tiempo posible tras la extracción del ejemplar de forma que se garantice su supervivencia.
- Establecimiento de un protocolo de trasplantes que deberá ser previamente aprobado por la Consellería de Medio Ambiente.
- Establecimiento de sistemas de señalización y protección de carácter temporal, en las localizaciones en que se hayan implantado los pies de acebo.
- Establecimiento de plantaciones con pies de origen no natural en aquellos casos en que se hayan producido marras en el trasplante, o como medida compensatoria de la afección de ejemplares que no serán trasplantados.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Definición en planos de la ubicación y desarrollo de cada uno de los pies de acebo que deberán transplantarse, la zona de tierra vegetal que será utilizada en el desarrollo de estas labores, y la futura ubicación de los pies de acebo.
- Proyecto específico de revegetación que se ejecutará de manera simultánea a la ejecución del proyecto técnico de urbanización, que contemple en planos, memoria, pliego y presupuesto, todas las actuaciones derivadas de esta medida.
- Procedimiento de transplante, que se pondrá a disposición de la Consellería de Medio Ambiente conjuntamente con la documentación que esta administración exija para aprobar la actuación.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

#### 2.2.2. Medida nº 8.

Las distintas actividades de obra, que incluyen el movimiento de maquinaria y el movimiento de medios de transporte, suponen una amenaza para la vegetación de la zona que no deberá ser afectada por la obra; los límites que deberán observarse serán:

- Vegetación próxima a la zona verde.
- Vegetación próxima al límite del Parque.

Para asegurar que estas actividades no generan impactos adicionales a los necesarios, deberá jalonarse el perímetro del Parque (cuya integridad deberá mantenerse), como información al personal que participe en la obra de cuáles son los límites que en ningún caso deberán ser sobrepasados por la actividad de obra.

Por otro lado, la ubicación del Parque de maquinaria y las actividades de acopio de materiales no estarán ubicadas en ningún caso en la zona verde, y tampoco fuera del ámbito del Parque, de esta manera estas actividades no supondrán una ocupación del suelo adicional, y se asegurará que los valores vegetales y otros adscritos al territorio eventualmente afectado, no puedan ser dañados.

Por último, cabe señalar la necesidad de establecer un viario de obra en el que se reduzca lo máximo posible el tránsito en zonas anejas a los límites del Parque y de la zona verde.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Definición del jalonamiento perimetral, así como el viario de obra.
- Descripción del sistema de comunicación que en el ámbito de la obra deberá asegurar el conocimiento por todo el personal al que aplique esta medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

### 2.2.3. Medida nº 9.

El suelo vegetal presente en el ámbito de estudio tiene una reserva genética del material vegetal local. Gran parte del éxito de las labores de revegetación, consiste en que la vegetación autóctona se instale adecuadamente en estas zonas, garantizando al menos parcialmente una restitución de la naturalidad de la vegetación y de los procesos ecológicos dependientes de ésta.

Dado que no es posible contemplar extensivamente el transplante de elementos vegetales como base de las tareas de revegetación; sin embargo, esta reserva es aprovechable en las labores de revegetación, por lo que es preciso realizar una selección, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal.

Esta selección debe garantizarse con la extracción de los primeros centímetros de tierra para las labores de revegetación de la propia obra, siendo separada la fracción residual consistente en los materiales vegetales procedentes del desbroce que se realizará en la obra.

También se segregará aquella fracción residual consistente en elementos antrópicos que puedan alterar las características estéticas o la posibilidad de desarrollo de la vegetación.

Por último, la tierra que se vaya a utilizar en la obra, deberá acopiarse en caballones de no más de dos metros de altura y tres metros de ancho, que deberán ser humectados periódicamente y volteados, de forma que conserven las características biológicas el mayor tiempo posible.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Definición en planos, pliego y presupuesto, las características del mantenimiento de la tierra vegetal que será utilizada en el proyecto de restauración vegetal.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

### 2.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN.

La calidad de vida de la población se afecta por la ejecución de las obras, sea como consecuencia indirecta de la pérdida de calidad acústica, de la pérdida de calidad atmosférica, o la alteración de los servicios de las infraestructuras.

Las medidas propuestas estarán encaminadas al control de los siguientes aspectos:

- Control de la contaminación atmosférica.
- Control de la contaminación acústica.
- Control de la alteración de carreteras de uso conjunto por las obras y la población.

#### 2.3.1. Medida nº 10.

La contaminación atmosférica por partículas tiene como fuentes principales:

- las labores de excavación,
- los vertidos de materiales y rellenos,
- las actividades de acopio de materiales,
- el transporte de materiales pulverulentos, etc.

La contaminación atmosférica por gases tiene como fuentes principales:

- las actividades de transporte.
- la operación con maquinaria.

Estas actividades, deberán ser alejadas de las proximidades de la población en la medida que sea posible, lo que afecta a la realización de actividades de acopio y el transporte de materiales pulverulentos.

Al respecto del acopio de materiales, deberá localizarse preferentemente alejado de las zonas en que la población está presente; además, en los días más ventosos, deberán cubrirse los materiales o bien regarse superficialmente, de forma que no puedan resuspenderse fácilmente.

Al respecto de las labores de excavación y de vertido de materiales, se considera que la ejecución de riegos superficiales en las zonas en que se realicen estas actividades permitirá una reducción de la intensidad de este impacto, así como la detención temporal de la actividad en casos de vientos de intensidad y dirección adecuadas que permitan prever una anormalmente elevada probabilidad de impacto sobre el núcleo de Vimianzo.

Al respecto del transporte de materiales que puedan generar polvo, ya se ha indicado la necesidad de cobertura y riego superficial de las cargas, aunque también deberá establecerse un viario de acceso a la obra que evite los núcleos de población.

Esta última indicación también es especialmente adecuada para prevenir la contaminación por gases de combustión en los núcleos de población.

Al respecto de la contaminación por gases debido a la ubicación de maquinaria, cabe destacar el caso de los generadores, cuya localización deberá estar alejada de las zonas transitadas o con presencia de edificaciones de uso residencial.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Localización de los acopios de materiales,
- Localización del viario preferente de la maquinaria y vehículos a obra.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

### 2.3.2. Medida nº 11.

La contaminación acústica tiene como fuentes principales:

- la actividad de excavación.
- las actividades de vertido.
- las actividades de transporte de materiales.
- la operación de maquinaria.

La minoración de las molestias a la población a este respecto se deberá garantizar por medio de las siguientes estrategias:

- Control de los horarios de operación (garantizando que se cumple estrictamente la legislación y la normativa municipal).
- Control de los horarios de carga y descarga (garantizando que se cumple estrictamente la legislación y la normativa municipal).
- Control del estado de los vehículos y la maquinaria, asegurando su corrección de acuerdo con la normativa vigente.
- Control del viario de acceso a la obra (aspecto ya indicado anteriormente).
- Minimización del periodo de ejecución de las voladuras.
- Indicación a la población de la realización de voladuras.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

### 2.3.3. Medida nº 12.

Durante la ejecución del Parque, la movilidad de la maquinaria entre zonas ajenas y zonas propias de la obra, supondrá la alteración del viario del entorno, tanto en cuanto al servicio que proporciona a la población, como a la calidad o estado de mantenimiento.

Como medias protectoras se proponen tres acciones:

- Concentrar la entrada y salida del ámbito de obra, en la medida de lo posible, en un único punto, en el que se incorporará un área de lavado de ruedas de los vehículos que salen, y que impida el traslado de polvo y residuos al viario público.
- Realizar labores periódicas de riego y lavado del viario de acceso a la obra, de forma que se garantice su correcto estado de limpieza. Estas labores se realizarán especialmente durante la excavación en las proximidades de la carretera AC-552. Estas labores se realizarán en el marco de un sistema de mantenimiento de las infraestructuras locales que se vean afectadas por la ejecución de los trabajos, debiendo ser mantenidas en adecuadas condiciones, así como reparados los deterioros o daños ocasionados en ellas.
- Ejecución del enlace de acceso al Parque en las primeras fases de obra, de forma que se evite la creación de otros accesos que puedan crear mayores afecciones a la población.

En el proyecto técnico de urbanización se desarrollará esta medida específica en la que se establecerán:

- Descripción detallada de la medida.
- Documentación que deberá presentar el contratista en su oferta de licitación, estableciendo cómo se compromete a cumplir esta medida.

## 2.4. OTRAS MEDIDAS

Otras medidas que serán adoptadas durante la ejecución de la obra estarán encaminadas a:

- Definición de la procedencia de materiales que serán utilizados en la obra.
- Definición del destino de los materiales excedentes.

### 2.4.1. Medida nº 13.

La principal medida de prevención ambiental es la actuación sobre el origen, por esto se ha ajustado la definición del proyecto para reducir la necesidad de materiales ajenos a la obra y la necesidad de vertederos para excedentes de la obra.

Al respecto de los préstamos, se ha contado con que los materiales utilizados sean los extraídos en el propio proyecto.

	Volumen (m3)
Tierra vegetal	116.091
Desmante	442.055 (sin coeficiente de paso)
Terraplén	501.688
Relleno	5.267

A pesar de que no se contempla la utilización de materiales de préstamo procedentes de otras zonas, es posible que sea en la definición del proyecto constructivo, sea durante su ejecución, resulte necesario puntual o extensivamente, el aporte de materiales externos a la obra.

En este caso, y sólo en caso de movimientos superiores a 10.000 m<sup>3</sup>, deberán seleccionarse las canteras más próximas y en todo caso, legalizadas y con plan de restauración aprobado o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con el REAL DECRETO 2994/1982, de 15 de junio, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.

#### 2.4.2. Medida nº 14.

Los materiales excedentes serán principalmente tierra vegetal y materiales procedentes de la excavación.

El diseño en alzado del Parque se ha estudiado para garantizar que las necesidades de terraplén se ajustan al material excavado, por esto, la mayor proporción de materiales excedentes serán previsiblemente de tierra vegetal.

Esta fase consiste en la identificación, análisis y selección previa de las zonas susceptibles de recibir los materiales excedentes de la obra (tierra vegetal y materiales procedentes de desmontes) con el menor coste ambiental posible.

Para esto se consideran prioritariamente zonas ambientalmente degradadas ya existentes en el entorno próximo a la obra, como por ejemplo.

- Canteras o antiguas áreas de préstamo abandonadas.
- Explotaciones mineras a cielo abierto en activo autorizadas, y por lo tanto con plan de restauración aprobado o bien con estudio de impacto ambiental.
- Zonas del entorno de infraestructuras que hayan resultado alteradas, como efecto secundario de su ejecución.
- Zonas del entorno del Parque empresarial que resulten alteradas como consecuencia de la ejecución del proyecto.

También se consideran de forma prioritaria la entrega de los materiales a organismos o administraciones, o empresas que puedan acoger estos materiales para su uso adecuado. Como ejemplos:

- Admisión por administraciones locales para acopio y utilización de la tierra vegetal para tratamiento de jardines o bien para la restauración de zonas alteradas de su propiedad.
- Admisión por particulares o administraciones para acopio y utilización de materiales de relleno para obras.

En segundo lugar se considerarán otras posibilidades, tales como la expropiación de zonas no alteradas cuya morfología le permita recibir los materiales.

En ningún caso se considerarán actuaciones en espacios naturales protegidos o en zonas naturales pertenecientes al Dominio Público Hidráulico, a las zonas de Policía, zonas con elevada pendiente, o zonas bajo algún grado de protección por su consideración como espacios naturales.

Para esto se ha consultado la cartografía a escala 1/5000 de la Xunta de Galicia, identificando las áreas presuntamente degradadas existentes en las proximidades del ámbito de estudio.

Los números de las hojas estudiadas son:

Nº HOJA				
04382	04383	04384	04385	04386
06812	06813	06814	06815	06816
06822	06823	06824	06825	06826
06832	06833	06834	06835	06836
06842	06843	06844	06845	06846
06852	06853	06854	06855	06856
06862	06863	06864	06865	06866

Tras la revisión de esta cartografía, no se han encontrado zonas degradadas adecuadas para acopiar este material, quedando las únicas presentes muy alejadas, presentando una baja capacidad de recepción, o no presentando características de degradación que permitan su utilización.

Se ha localizado en cartografía cada uno de estos puntos, estableciendo como premisa que no se afectase ningún espacio natural ni ningún cauce.

Cada una de las zonas estudiadas se ha identificado de acuerdo con los siguientes campos:

- CÓD: identificador único para cada ubicación.
- Tipo: notación que indica el tipo de zona estudiada;

- EXP: zona más o menos llana en la que no se aprecia ningún rasgo de alteración.
  - VAG: vaguada poco acentuada, y localizada en la parte superior de una cuenca en la que no se aprecia ningún curso de agua, y que por su morfología o extensión podrían acoger cierta cantidad de material.
  - CAN: localización que aparentemente está siendo utilizada como cantera.
  - AD: área degradada.
- H 5000: hoja a escala 1/5000 en que está ubicada la zona identificada.
  - D: distancia aproximada, en kilómetros del ámbito del Parque Empresarial.
  - UTM (H29): localización aproximada, tomada de la zona identificada en coordenadas UTM, Huso 29.

A continuación se presentan los datos de cada una de las ubicaciones estudiadas:

CÓD	H 5000	UTM (H29)		D	TIPO
		X	Y		
1	4383	492393	4780728	10	VAG
2	6833	493921	4773397	4	EXP
3	6835	501592	4774462	4	EXP
4	6824	498775	4774570	2	EXP
5	6823	493439	4774762	6	EXP
6	6823	493694	4774443	6	EXP
7	6823	493497	4774835	6	EXP
8	6843	494676	4771766	4	VAG
9	6843	494737	4771650	4	EXP
10	6843	494255	4771754	6	EXP
11	6843	493114	4771500	6	EXP
12	6843	493125	4771439	6	EXP
13	6843	493346	4770539	6	EXP
14	6843	492804	4770668	8	EXP
15	6844	496437	4771057	4	EXP
16	6844	498274	4772023	4	VAG
17	6835	501637	4772351	8	EXP
18	6845	500941	4771068	8	EXP
19	6853	492610	4769613	8	EXP
20	6853	493242	4768471	8	EXP
21	6844	496246	4770164	8	EXP
22	6844	496038	4769795	8	AD

CÓD	H 5000	UTM (H29)		D	TIPO
		X	Y		
23	6854	495874	4769380	8	EXP
24	6854	495900	4769458	8	EXP
25	6854	497318	4768237	8	EXP
26	6854	497097	4768039	8	EXP
27	4383	492425	4780410	10	EXP
28	4383	492316	4780270	10	EXP
29	4383	492598	4780746	10	EXP
30	4385	500079	4780316	8	EXP
31	6824	498817	4775193	2	CAN
32	6853	495245	4769113	8	EXP
33	6853	494832	4768506	8	AD
34	6853	494409	4768457	8	AD
35	4382	491995	4781293	10	AD
36	4373	492445	4781579	10	AD
37	6834	498518	4773038	2	AD
38	6812	491137	4778001	8	AD
39	6812	489917	4777311	10	AD
40	6862	491188	4767319	10	AD
41	6852	491908	4767603	10	AD
42	6864	496105	4767333	8	CAN
43	6854	496643	4767487	8	CAN
44	6864	496665	4767398	8	AD
45	6864	496665	4767342	8	AD
46	6864	496569	4767299	8	CAN
47	6864	497006	4767300	8	CAN
48	6864	496964	4767385	8	CAN
49	6854	497114	4767895	8	CAN
50	6864	497386	4767256	8	CAN
51	6863	494126	4767110	10	CAN
52	6863	494090	4767025	10	CAN
53	6862	491842	4766948	10	CAN
54	6862	490703	4767042	12	AD
55	6863	494066	4766435	10	AD

Consecuentemente, y dada la naturaleza esencialmente útil del material, se propone que en fase de proyecto de construcción, se realice un estudio específico de posibles soluciones para el vertido de estos materiales, tomando como principales alternativas:

- Posibilidad de comercializar la tierra vegetal.
- Aceptación de este material por parte de la Consellería de Medio Ambiente para efectuar labores de restauración en el ámbito del municipio.

- Aceptación de este material por parte de la administración local para labores de jardinería o restauración de pequeñas zonas degradadas.
- Utilización en las tareas de restauración vegetal, y rellenos localizados en la zona verde.
- Aceptación del material de canteras legalizadas.

Para esto se considera el traslado de la tierra de la mayor parte del material en un entorno de 4 km.

#### 2.4.3. Medida nº 15.

Se ejecutará un proyecto de integración paisajística de los espacios alterados por las obras y de ordenación paisajística de las zonas verdes.

Este proyecto deberá garantizar, la revegetación de todas las superficies desnudas para prevenir la generación de procesos erosivos.

1. Taludes de terraplén.
2. Taludes de desmonte.
3. Zonas degradadas puestas a disposición de la obra para el vertido de excedentes de obra.
4. Labores de jardinería en la zona urbanizada.

Los taludes de terraplén:

- Los taludes deberán tener una pendiente mínima de 3H:2V, de forma que puedan realizarse plantaciones.
- El perfil de los taludes se suavizará al pie de este, en la zona verde, valorándose en proyecto constructivo la posibilidad de utilización de tierra vegetal para la adecuación de este perfil.
- Deberá dárseles un tratamiento de hidrosiembra, con un tratamiento previo de capa de tierra vegetal que amortigüe las oscilaciones de humedad del suelo (50 cm).
- Implantación de vegetación de porte arbóreo y arbustivo, cuyo carácter principal deberá ser su autoctonía y la adaptación al medio.

- Al respecto de la distribución de las plantaciones, se deberá implantar en las partes elevadas los ejemplares de mayor porte potencial, de forma que oculten mejor los edificios.

Los taludes de desmante:

Dada la rocosidad de los materiales sobre los que se realizará el desmante, así como su pendiente, es posible que no sea posible la revegetación de estas zonas; en la fase de redacción del proyecto constructivo se hará un análisis de la visibilidad de los desmontes, en el ámbito de la cuenca visual, y en base a éste se valorará la posibilidad de ocultación o reducción del efecto visual de los desmontes visibles.

Se valorarán al menos dos opciones:

- Definir durante la ejecución de la excavación de un acabado “rugoso” que permita la existencia de pequeños huecos y grietas en que se desarrolle un protosuelo en el que pueda tener lugar la implantación progresiva de vegetación herbácea, musgos o líquenes. Este acabado debe garantizar en todo caso la estabilidad de los taludes.
- Definir tras la excavación tratamiento químico de “envejecido” a la roca que dote de colorido naturalizado a la superficie del desmante.

Zonas degradadas a rellenar o cubrir con tierra vegetal:

Las zonas que serán cubiertas o rellenas con tierra vegetal excedente de la obra podrán estar localizadas en el interior de la zona verde, o bien fuera de ésta, y serán tratadas en todo caso de la siguiente manera:

- Se realizarán hidrosiembras tras el vertido de tierra vegetal. La mezcla de la hidrosiembra se estudiará en fase de redacción del proyecto constructivo de forma que se utilicen especies autóctonas, y tenga una rápida implantación.
- Se realizarán plantaciones de acuerdo con las características de las zonas a tratar, aunque deberá promoverse la utilización de especies autóctonas, y particularmente el acebo.

## ANEXO 3

---

### INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EXPLOTACIÓN

## INDICE

---

1. INTRODUCCIÓN
2. METODOLOGÍA
3. RESULTADOS

## **ANEXO 3**

### **INTEGRACIÓN AMBIENTAL. FASE DE EXPLOTACIÓN**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

A continuación se proponen las medidas de integración de la actividad de explotación del Parque Empresarial, de acuerdo con las posibilidades de impacto identificadas.

## 2. METODOLOGÍA

Dos estrategias se siguen para el control de los impactos;

- Por un lado se establecen las medidas de diseño del Parque que se han establecido para asegurar una mejor integración ambiental de las actividades que en él se desarrollen.
- Por otro lado se establecen las pautas de ordenación que deberán regir en cualquier actividad que se instale en el Parque.

### 3. RESULTADOS

#### 3.1. MEDIDAS DE DISEÑO DEL PARQUE

##### 3.1.1. Medida nº 1

Establecimiento de un sistema de decantación y separación de grasas de las aguas de escorrentía urbana del Parque Empresarial integrado y protegido visualmente del entorno próximo.

Durante la redacción del proyecto constructivo, se estudiará la posibilidad de dotar de naturalidad a esta zona de forma que se integre en la zona verde anexa; para esto se propone:

- Ocultar los elementos con menor capacidad de integración (desarenadores, separador de grasas, rejillas de desbaste, etc).
- Adoptar un diseño naturalizado de la laguna de decantación, incorporando elementos vegetales acordes con las características de la zona verde.

##### 3.1.2. Medida nº 2

Reacción de un proyecto y ejecución de una depuradora que permita acoger la capacidad de vertido esperada para el Parque Empresarial y el núcleo de Vimianzo, valorada en menos de 7000 habitantes equivalentes.

El sistema actual de Vimianzo consiste en una red de colectores que conducen las aguas residuales hacia un tratamiento primario que no cumple los actuales estándares de calidad de agua.

La E.D.A.R. permitirá acoger la capacidad de vertido esperada para el Parque Empresarial y el núcleo de Vimianzo. Las necesidades del Parque serán de unos 4.000 h.e. con 10 l/s de caudal medio y 24 l/s de caudal punta. Las del núcleo serán de unos 2.500-3.000 h.e. debiéndose llegar por tanto a un total de 7.000 h.e.

La depuradora debe cumplir la Directiva 91/271/CEE con un efluente con una DBO<sub>5</sub><25 y SS<35.

El cauce receptor será uno de los pequeños cauces tributarios del río Vimianzo.

Este proyecto deberá ejecutarse de manera previa a la instalación de las actividades en el Parque.

### 3.1.3. Medida nº 3

Para un buen funcionamiento de la depuradora, y consiguientemente para garantizar una calidad adecuada de las aguas de los cauces receptores, las características del vertido deben cumplir la legislación vigente.

Uno de los problemas que puede tener lugar en este tipo de instalaciones es que los vertidos que se efectúan no están sujetos a control objetivo, de forma que la calidad de las aguas vertidas se estima en base al tipo de actividad, y en caso de malfuncionamiento de la depuradora debido a vertidos incontrolados, no es fácil determinar la responsabilidad de quienes realizan estos vertidos.

Desde el punto de vista de la urbanización del Parque Empresarial, se considera necesaria la introducción de elementos que faciliten el control de los vertidos desde la administración.

Como medida más apropiada se considera que la incorporación de pozos de registro en el sistema de saneamiento permitirá la inspección de la calidad, y eventualmente (previa colocación de un dispositivo de registro adecuado) la cantidad de los vertidos.

Un aspecto de estas arquetas es que deberán ser accesibles desde el exterior de la parcela.

### 3.1.4. Medida nº 4

Implantación de elementos que permitan la reducción global del consumo de energía, el aumento de la eficiencia de su uso, y su diversificación; se propone la incorporación de los siguientes sistemas:

- Reductores de flujo en la instalación eléctrica de alumbrado, que permita gestionar mejor el consumo eléctrico de la instalación de alumbrado.

Además el diseño de la iluminación del Parque se estudiará durante la fase de redacción del proyecto constructivo de forma que se garantice la reducción de la contaminación lumínica y la mayor eficiencia de la utilización de la energía. Entre las soluciones que se estudiarán será la utilización de pantallas reflectantes que permitan concentrar la iluminación de las zonas más útiles (el viario, por ejemplo), y evitar la dispersión de la luz en zonas que pueden generar contaminación lumínica (evitar la dirección de la luz hacia arriba, por ejemplo).

### 3.1.5. Medida nº 5

Ubicación de un Punto Limpio en una parcela de al menos 2.000 m<sup>2</sup> en el ámbito del Parque, que deberá estar especialmente adecuado a la producción de residuos industriales (de pequeño tamaño) que pueda generarse por las actividades que se implanten en el Parque.

Este Punto Limpio deberá servir también como servicio adicional como receptor de residuos voluminosos a la población de Vimianzo, que permitirá una percepción más positiva del Parque Empresarial por parte de la población.

### 3.1.6. Medida nº 6

La separación de las zonas productivas del Parque de las zonas habitadas permite la reducción de un conjunto de aspectos ambientales que generan habitualmente molestias a la población:

- Contaminación acústica.
- Contaminación atmosférica por partículas y gases.
- Generación de residuos.

Asimismo, esta misma prevención permitirá la mejor integración paisajística de la actuación.

Las claves de esta medida son el aumento de la distancia que separa el núcleo de Vimianzo de las zonas productivas, que garantiza el amortiguamiento suficiente de la emisión acústica, y la dispersión y “filtrado” de la contaminación atmosférica de forma que no se produzca impactos.

Por otro lado, la existencia de un elemento paisajísticamente muy sobresaliente, como es el Castillo de Vimianzo, mantiene su protagonismo al estar separado del ámbito más agresivo (la zona urbanizada), y al estar envuelto en una zona de protección con la zona verde, que mejora su integración actual en el entorno.