

[B] NORMAS URBANÍSTICAS

<b>[1] NORMAS GENERALES</b>
-----------------------------

**1.1. NATURALEZA**

El presente Documento Urbanístico del Proyecto Sectorial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices y determinaciones establecidas en el "Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales en el Ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia" para el área denominada Parque Empresarial de Malpica.

**1.2. ÁMBITO**

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el señalado en los Planos de Ordenación.

**1.3. ALCANCE**

Las determinaciones contenidas en este Proyecto Sectorial serán vinculantes para las administraciones públicas y para los particulares, y prevalecerán sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Malpica.

**1.4. MODIFICACIÓN Y VIGENCIA**

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

**1.5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

Para el desarrollo y ejecución del Parque Empresarial de Malpica será preciso la elaboración de los correspondientes proyectos técnicos de urbanización, parcelación y edificación.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en la legislación urbanística y sectorial, debiendo a su vez cumplir con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

**1.6. 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 esta Normativa, se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, en el *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no Ámbito de Comunidad de Autónoma de Galicia* y en la Normativa Urbanística de planeamiento general municipal de Malpica.

**1.7. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Por determinación del *Plan Sectorial de Ordenación Territorial de Áreas Empresariales no Ámbito de Comunidad de 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.

**1.8. DEFINICIONES**

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

➤ *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*

Conjunto de parcelas que quedan comprendidas entre vías y/o espacios públicos determinados por este proyecto.

➤ *Alineación oficial*

Se entenderá por alineación oficial las líneas límite de las parcelas edificables con los espacios públicos constituidos por el viario y los espacios libres.

➤ *Frente de parcela*

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial de la misma. Se produce siempre en contacto con los espacios públicos.

El frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

➤ *Linderos laterales*

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

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales

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

➤ *Línea límite de edificación*

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar

➤ *Retranqueo de fachada*

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas

➤ *Retranqueo a linderos*

Se entiende por retranqueo a linderos la distancia mínima que debe separarse la edificación de los linderos de las parcelas y que debe quedar libre de todo tipo de edificación sobre rasante.

➤ *Rasante*

Son las cotas altimétricas que corresponden con el perfil longitudinal de una vía.

➤ *Altura de la edificación*

Es la dimensión vertical de un edificio medida de la forma siguiente: desde la cota de rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado horizontal o entramado estructural de la cubierta, tomada en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número total de plantas que tiene la edificación sobre rasante, en las que se incluirán las planta baja, las plantas piso y, en su caso, la planta semisótano.

➤ *Altura máxima de la edificación*

Será la mayor altura que podrá alcanzar la edificación, en aplicación de esta normativa. Podrá venir expresada en metros y/o plantas. Su aplicación se regulará por los criterios establecidos en el punto anterior.

Cuando se establezca la altura por número de plantas y metros, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

➤ *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 cuatro (4) metros, y las chimeneas, antenas, instalaciones para energía solar e instalaciones especiales necesarias para el buen funcionamiento de la actividad.

➤ *Planta baja, semisótano y sótano*

Planta baja: es la inferior del edificio donde el suelo se encuentra a la altura, por encima, o como máximo sesenta (60) centímetros por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Es planta sobre rasante.

Semisótano: es aquella planta que teniendo el suelo a más de sesenta (60) centímetros por debajo de la rasante tiene el techo a más de sesenta (60) centímetros por encima de dicha rasante. Es planta bajo rasante.

Sótano: es aquella planta que tiene el techo a menos de sesenta (60) centímetros por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de ella. Es planta bajo rasante.

Si por la configuración del terreno las condiciones anteriormente fijadas variasen a lo largo de la línea de edificación exterior, las plantas sótano, semisótano y baja se adoptarán en las partes que en ese caso cumplan con lo fijado para su definición.

➤ *Altura de planta*

Es la distancia entre los ejes de dos forjados consecutivos, o entre el nivel de piso y tirante de cercha de cubierta de nave.

➤ *Altura libre de piso*

Es la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente. En naves, la altura de planta y la altura libre de planta se consideran equivalentes.

➤ *Ocupación máxima*

Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse.

- Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, coincidente entonces con el área de movimiento

- Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. En este caso la ocupación es la máxima proporción de la superficie edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda edificación, incluso la subterránea. Se expresará en tanto por ciento.

➤ *Superficie ocupada*

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

➤ *Superficie edificada*

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta. La suma de las superficies edificadas de todas las plantas será la superficie total edificada.

➤ *Edificabilidad máxima*

Es el valor que señala esta normativa para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada. Puede ser fijada mediante:

- Una cantidad concreta

- Un coeficiente de edificabilidad, que relaciona la superficie total edificable y la superficie total de la parcela o área.

➤ *Espacios libres interiores a la parcela*

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

➤ *Tipos edificatorios*

Se entienden por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por esta normativa.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas.

Los tipos admisibles son:

- Edificación aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de la misma.
- Edificación semiadosada: Construcciones que poseen una de sus caras adosadas a uno de los lindes parcelarios laterales.
- Edificación adosada: Construcciones independientes entre medianeras.

## 1.9. CONDICIONES GENERALES DE USO

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

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

### 1.9.1. Definición, clasificación de los usos del suelo y de la edificación

➤ *Definición*

- **Uso característico:** es el predominante en una zona de ordenanza según la calificación establecida por la ordenanza.
- **Uso compatible:** es el que puede implantarse sustituyendo o coexistiendo con el característico.
- **Uso incluido:** es aquél uso compatible que se integra con el principal del edificio o ámbito que se considere a efectos del cómputo de las limitaciones de intensidad de usos.
- **Uso prohibido:** todo aquel que en la zona de ordenanza no aparezca como característico o compatible.

➤ *Clasificación:*

A efectos de estas normas, y de acuerdo al Plan Sectorial, los usos permitidos son los siguientes:

- **Industrial y almacenaje:** definido como aquel que comprende actividades de transformación, elaboración y reparación, así como las de almacenaje y distribución de productos de cualquier clase. Se incluye en este uso las actividades de investigación aplicada como laboratorios, centros informáticos, etc., así como las actividades de servicios a las empresas.
- **Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil:** definido como aquel que corresponde a guarda y estacionamiento de vehículos, así como a su mantenimiento y reparación. Incluye las estaciones de servicio.
- **Oficinas:** definido como el que comprende las actividades administrativas, burocráticas, de gestión y servicios, pudiendo abarcar actividades en edificios exclusivos o bien actividades complementarias de otros usos.
- **Comercial:** definido como aquel que comprende los locales abiertos al público destinados a la venta o prestación de servicios; pudiendo abarcar actividades implantadas en edificios exclusivos o complementarios de otros usos.
- **Equipamiento, ocio y recreativo:** definido como aquel que comprende actividades relacionadas con ocio, tiempo libre, así como las dotaciones propias para el desarrollo del suelo urbanizable (deportivo, social, cultural) o compatibles con las determinaciones previstas (docente, asistencial-sanitario, socio-cultural, público-administrativo).
- **Hotelero:** definido como aquel destinado al servicio público de alojamiento temporal.
- **Servicios públicos:** definido como aquel que corresponde tanto a las instalaciones de carácter específico (energía, comunicación, mataderos) como aquellas actividades de servicios desarrolladas por organismos públicos.

### 1.9.2. Regulación del uso industria y almacenaje

➤ *Actividades*

- El uso industria y almacenaje comprende las siguientes actividades:
  - 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..
  - Almacenaje y distribución, 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 del comercio mayorista, almacenaje de los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para

posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarde 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 público.

- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o a través de intermediarios.
- Actividades de investigación aplicada al desarrollo de la industria, como laboratorios, centros informáticos, etc., así como las de servicios a las empresas.

➤ *Condiciones:*

- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, del Ministerio de Industria) y se cumplirán lo establecido por la legislación vigente en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Así mismo será necesario someter los proyectos al trámite de evaluación de impacto ambiental cuando así estuviese previsto en el Decreto 442/1990, de 13 de septiembre, de evaluación de impacto ambiental de Galicia.

### 1.9.3. Regulación del uso garaje-aparcamiento y servicios al automóvil

➤ *Uso garaje-aparcamiento*

Se denomina garaje-aparcamiento todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase en espacio acondicionado para ello.

- Categorías- se divide en las siguientes categorías:
  - Garaje-aparcamiento privativo. El anexo a una edificación destinada a otro uso para utilización exclusiva de sus usuarios
  - Garaje-aparcamiento colectivo. En planta baja y/o sótano o sótano de edificios en edificio exclusivo, o en espacios libres de parcela.
- Condiciones generales:
  - Plazas de aparcamiento: Las dimensiones mínimas de plaza de aparcamiento será de 2,20 por 4,5 con acceso libre suficiente. En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por vehículo.

- Altura mínima: Todos los garajes-aparcamientos deberán tener una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, incluso en la parte inferior de los elementos de instalación.
- Ventilación: El sistema de ventilación proyectado, natural o forzada, deberá garantizar la renovación del aire interior que evite concentraciones de CO que pudieran hacer insalubre la instalación. Los proyectos deberán justificar la suficiencia de la solución adoptada.
- Aislamiento: El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios de parcela o locales destinados a otros usos.
- Comunicación: El recinto del garaje-aparcamiento podrá comunicarse directamente, con la escalera, ascensor, cuarto de caldera, salas de máquinas, trasteros o dependencias similares, autorizadas del edificio, cuando estos tengan acceso dotado de aislamiento con puerta blindadas de cierre automático. Se exceptuarán los situados bajo salas de espectáculos, que estarán totalmente aislados, sin permitirse ninguna comunicación interior con el resto del edificio.

➤ *Usos servicios del automóvil*

Se denomina servicio del automóvil todo lugar destinado específicamente al abastecimiento, mantenimiento, entretenimiento, reparación y limpieza de vehículos automóviles.

- Categorías

Se divide en las siguientes categorías:

- Estaciones de servicio y abastecimiento
- Talleres del automóvil

- Condiciones generales

Las estaciones de servicio, además de las disposiciones legales vigentes que les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes:

- Dispondrán de la dotación de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tráfico con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- Los talleres del automóvil anejos a instalaciones de servicio, no podrán tener una superficie útil superior a 150 metros cuadrados, debiendo garantizar con condiciones de accesibilidad independiente un mínimo de 6 plazas de aparcamiento interior.

Los talleres del automóvil, además de las disposiciones legales vigentes y legislación que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En aquellos talleres en los que se efectúen operaciones de reparación de carburación u otras que precisen mantener a los vehículos en marcha durante períodos de tiempo prolongado, dispondrán de sistemas de ventilación mecánica, incluso con dispositivo de captación en origen, que eliminen a través de chimeneas independientes el aire viciado a la cubierta del edificio.

- Queda prohibido efectuar operaciones de mantenimiento, reparación o cualquier otra derivada del desarrollo de la actividad en la vía pública
- Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas, así como una arqueta de toma de muestras.

#### 1.9.4. Regulación del uso oficinas

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

- 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 (1) metro cuando tengan utilización por el público.
- Los locales en planta sótano no podrán destinarse a otros usos distintos de los de almacenaje e instalaciones.
- La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 metros.
- Iluminación y ventilación:
  - La iluminación y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial debiendo cumplir la reglamentación sobre seguridad y salud en el trabajo.
  - Si únicamente tienen luz y ventilación natural, la dimensión de los huecos de luz y ventilación deberá ser como mínimo un octavo de la superficie total del local.
  - Se exigirán proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y de acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados previamente a la apertura del local, quedando estas instalaciones, en cualquier caso, sometidas a revisión en cualquier momento. En el supuesto de que el funcionamiento de las instalaciones no fuese satisfactorio o correcto, el Concello podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que no se adopten las medidas correctoras oportunas.
- Servicios:
  - En locales de superficie hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará la dotación en un retrete y un lavabo.
  - A partir de los 100 m<sup>2</sup> de superficie, los servicios deberán ser independientes para cada sexo.
  - Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.

#### 1.9.5. Regulación del uso comercial

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

- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras interiores propias.
- Los sótanos sólo podrán destinarse a almacenaje e instalaciones.
- Las escaleras de uso para el público tendrán un ancho mínimo de 1 metro. En locales de superficie igual o superior a 600 metros cuadrados el ancho será como mínimo 1,30 metros.
- La altura libre mínima del local en cualquier planta, desde el suelo terminado hasta la cara inferior del forjado, será como mínimo 3 metros.
- La altura libre mínima en sótanos y semisótanos será de 3,50 metros
- Iluminación y ventilación:
  - La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial debiendo cumplir la reglamentación sobre seguridad y salud en el trabajo.
  - Si únicamente tienen luz y ventilación natural, la dimensión de los huecos de luz y ventilación deberá ser como mínimo un octavo de la superficie total del local.
  - Se exigirán proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y de acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados previamente a la apertura del local, quedando estas instalaciones, en cualquier caso, sometidas a revisión en cualquier momento. En el supuesto de que el funcionamiento de las instalaciones no fuese satisfactorio o correcto, el Concello podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que no se adopten las medidas correctoras oportunas.
- Servicios:
  - En locales de superficie hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará la dotación en un retrete y un lavabo.
  - A partir de los 100 m<sup>2</sup> de superficie, los servicios deberán ser independientes para cada sexo.
  - Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.
  - Los locales comerciales agrupados que formen un conjunto, como mercados, centros comerciales, etc., podrán agrupar los servicios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de lo determinado individualmente para cada local sobre la suma de las superficies de los locales incluyendo los espacios comunes.
- A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente en la materia.

- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

#### 1.9.6. Regulación del uso equipamiento, ocio y recreativo

##### ➤ *Uso Equipamiento*

Se agrupan bajo este concepto, los usos pormenorizados públicos, privados o colectivos, que teniendo el carácter de dotación recojan las actividades siguientes:

- Educativo: Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades.
- Sanitario: Corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales hospitales, dispensarios, ambulatorios, consultas, etc.. Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.
- Deportivo: es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.
- Asistencial: Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas
- Cultural: Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.
- Asociativo: Corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.
- Religioso: Corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.
- Centros integrados: centros mixtos que incluyen usos de equipamiento y comerciales. Su regulación será suma de las individualizadas de los usos que lo integran.
- Espacios libres: comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

Las instalaciones destinadas a usos dotacionales deberán atenerse a lo dispuesto por los organismos competentes en cada caso, cumpliendo con las determinaciones y condiciones que fijan estas Normas.

Cuando les sea de aplicación cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas,

Las instalaciones de equipamientos de uso público cumplirán con las disposiciones sobre barreras arquitectónicas establecidas en la Ley 8/1997 de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad de Galicia, así como lo dispuesto en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo y ejecución.

##### ➤ *Uso Recreativo*

Se denomina uso Recreativo el que corresponde a las actividades ligadas a la vida de ocio y relación de las personas

Se establecen las siguientes clases:

- Espectáculos: Es el usos que corresponde a los espacios o locales en se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y asiste para presenciarla, como circos, auditorios, teatros, cines, etc.
- Salas de reunión: Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, etc..
- Restaurantes: es el uso que corresponde a los locales acondicionados para el consumo de alimentos en su interior.

Se regularán por las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 1.9.7. Regulación del uso hotelero

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

#### 1.9.8. Regulación del uso servicios públicos

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Administración: corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la administración estatal, autonómica o local, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.
- Seguridad y protección ciudadana. Corresponde a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, protección civil, etc..
- Servicios urbanos. Corresponde a los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios urbanos, tales como mataderos, mercados

centrales, cantones de limpieza, centros de protección e higiene animal, instalaciones para defensa, justicia, correos, etc.

- Servicios funerarios: comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento y cremación de restos humanos, así como los servicios auxiliares a éstos, como son cementerios, tanatorios, etc.
- Centros de emisión de TV y radio: comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.
- Recintos feriales: Comprende los espacios e instalaciones destinados a la exposición temporal de bienes, productos y servicios.
- Infraestructuras: Corresponde este uso los espacios destinados a centros de producción, almacenaje, y distribución de servicios urbanos de infraestructuras.

Se integran en este uso: las infraestructuras eléctricas tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.; las infraestructuras de gas, tales como gasómetros y gasoductos, antenas de transporte, redes de distribución, etc.; las infraestructuras de abastecimiento de agua, depósitos, ETAP, etc.; las infraestructuras de saneamiento y depuración, como estaciones depuradoras, laminadores, etc., Instalaciones de telecomunicaciones, centrales, puntos de enlace, etc.; y evacuación de residuos sólidos urbanos, tales como vertederos, basureros, etc.

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

## [2] CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS

### 2.1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

#### 2.1.1. Definición y aplicación

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

En lo que no quede establecido en las presentes ordenanzas será de aplicación las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas.

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

#### 2.1.2. Obras admisibles

En las nuevas edificaciones que se construyan en ejecución del presente Proyecto Sectorial serán admisibles las obras de demolición, de rehabilitación y reforma, ampliación y nueva planta.

En cualquier caso, las obras cumplirán con las condiciones específicas de las zonas de ordenanza que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y del planeamiento municipal de Malpica.

### 2.1.3. Cuadro de Características

TABLA 2. Cuadro resumen de características

USO PREDOMINANTE/ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	% ÁMBITO
INDUSTRIA /ORDENANZA 1	15.167	27,59%
INDUSTRIA/ORDENANZA 2	15.822	28,78%
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>	<b>30.989</b>	<b>56,37%</b>
ESPACIOS LIBRES/ORDENANZA 3	8.076	14,69%
EQUIPAMIENTO/ORDENANZA 4	1.229	2,24%
INFRAESTRUCTURAS/ORDENANZA 5	3.710	6,75%
VIARIO/ORDENANZA 6	10.975	19,96%
<b>TOTAL USOS NO LUCRATIVOS</b>	<b>23.990</b>	<b>43,63%</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>54.979</b>	<b>100,00%</b>

### 2.2. ORDENANZA 1: INDUSTRIA AISLADA O SEMIADOSADA

#### 2.2.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas de ordenanzas 1-1 que se definen en el Plano de Zonificación de estas Normas Urbanísticas.

#### 2.2.2. Condiciones de parcelación

- A efectos de segregación la parcela mínima será de 1.500 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial público de 30 metros. La relación frente/fondo no podrá superar la de 1/3.
- Se exceptúan de esta condición de parcela mínima las parcelaciones de áreas uniformes que manteniendo un frente mínimo de diez (10) metros podrán tener una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, siempre que se garantice el cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento de acuerdo a los estándares establecidos por la legislación vigente.

#### 2.2.3. Condiciones de edificabilidad

- La edificabilidad máxima para la zona será la indicada en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos de estas Normas Urbanísticas.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, las superficies localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, que se destinen a instalaciones técnicas.
- Tampoco se contabilizarán a efectos de cómputo de edificabilidades las superficies bajo rasante correspondiente a las plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.

- La edificabilidad máxima por parcela será de  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### 2.2.4. Condiciones de posición de la edificación

- Alineaciones de parcela: son las indicadas en los planos de ordenación de estas Normas.
- Retranqueos:
  - El retranqueo mínimo de la edificación respecto a la alineación oficial son los indicados en los planos de ordenación de estas Normas.
  - El retranqueo mínimo lateral de la edificación al resto de linderos con otras parcelas será de cuatro (4) metros.
  - Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, a excepción con vías públicas y espacios públicos, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa inscripción de registro de la servidumbre correspondiente.
  - Cuando se produzca adosamiento se deberá fijar siempre un paso entre los edificios adosados y el lindero lateral de la otra banda de parcela de, al menos cuatro (4) metros de ancho, adecuadamente accesible a vehículos contra incendios.
- Ocupación máxima de la edificación: la ocupación máxima será la definida por los límites de retranqueo.

#### 2.2.5. Condiciones de volumen

- Altura máxima de la edificación:
  - Se permiten un máximo de dos (2) plantas.
  - La altura máxima de la edificación no podrá superar los nueve (9) metros.
  - Se exceptúan de la altura máxima todos los elementos que justificadamente hayan de emplazarse por motivos técnicos o procesos industriales.

#### 2.2.6. Condiciones estéticas

- Composición de la edificación: la composición de los edificios, incluyendo sus fachadas es libre. En cualquier caso se recomienda el seguimiento de los siguientes criterios:
  - La utilización de iluminación y ventilación natural frente a la artificial. En esta sentido será necesaria la utilización racional de ritmos y secuencias en la composición de los huecos para la consecución de estas funciones.
  - Diseño en planta, siempre que lo permita la parcela, de forma regular.
  - Las cubiertas inclinadas, siempre que no se vayan a utilizar las cubiertas planas como espacio productivo.

#### ▪ Materiales.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán tener un nivel de acabado similar al de la edificación principal.
- Los paramentos exteriores podrán ser de cualquier material normal de los existentes en el mercado, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, y aquellos materiales que no estén previstos específicamente para quedar vistos.
- Se recomienda la utilización de materiales de probada aptitud constructiva como la piedra en cualquiera de sus fábricas, el hormigón visto de calidad, las diferentes fábricas de ladrillo enfoscados e pintados, o el hormigón prefabricado etc.
- Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquiera de los materiales existentes en mercado siempre que tengan un acabado digno. Se recomienda la madera pintada, las carpinterías metálicas (hierro, aluminio, etc.), y las carpinterías de PVC, etc.
- Los elementos técnicos que tengan que disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por esta, o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio.
- Espacios libres de parcela:
  - Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes a viarios públicos tendrán que incorporar en su tratamiento de superficie ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un (1) árbol cada setenta (70) metros de superficie.
  - El proyecto de edificación contendrá la especificación y disposición de los elementos vegetales obligados en el frente libre de parcela.
- Cerramiento de parcelas.
  - Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro, recomendándose el uso de cerramiento vegetal en los frentes a espacios públicos.
  - No se permite cerramientos ciegos de más de dos (2) metros en linderos con otras parcelas, debiéndose utilizar preferentemente cerramientos vegetales.
- Anuncios publicitarios.
  - Deberán diseñarse en el proyecto de edificación, integrados con el edificio o con el tratamiento general de los espacios libres de parcela.
  - Su dimensión, localización y colorido deberá armonizar con el entorno.
  - No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público

**2.2.7. Condiciones de aparcamiento**

- La dotación mínima de aparcamiento será de una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción. Se permite el aparcamiento de vehículos en sótanos.
- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de acceso y circulaciones

**2.2.8. Condiciones de uso**

- Uso característico: Industria y almacenaje
- Usos compatibles: Comercial, Oficinas, Hotelero, Equipamientos: educativo, deportivo, asistencial, cultural, asociativo, centros integrados y espacios libres, Recreativos en todas sus clases, y de servicios públicos en las clases de: Administración, seguridad y protección ciudadana, recintos feriales, e infraestructuras
- Usos incluidos: Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil, Oficinas, Comercial, Equipamiento en todas sus clases, Recreativo en todas sus clases, Servicios públicos de recintos feriales.
- Usos prohibidos: Todos los demás no incluidos en los puntos anteriores.

**2.3. ORDENANZA 2: INDUSTRIA ADOSADA****2.3.1. Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en las zonas de ordenanzas I-2 que se definen en el Plano de Zonificación de estas Normas Urbanísticas.

**2.3.2. Condiciones de parcelación**

- A efectos de segregación la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial público de 20 metros. La relación frente/fondo no podrá superar la de 1/3.
- Se exceptúan de esta condición de parcela mínima las áreas uniformes que manteniendo un frente mínimo de diez (10) metros podrán tener una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, siempre que se garantice el cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento de acuerdo a los estándares establecidos por la legislación vigente.

**2.3.3. Condiciones de edificabilidad**

- La edificabilidad máxima para cada zona será la indicada en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos de las presentes Normas.
- No se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, las superficies localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, que se destinen a instalaciones técnicas.

- Tampoco se contabilizarán a efectos de cómputo de edificabilidades las superficies bajo rasante correspondiente a las plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.
- La edificabilidad máxima por parcela será de 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**2.3.4. Condiciones de posición de la edificación**

- Alineaciones de parcela: son las indicadas en los planos de ordenación de estas Normas.
- Retranqueos a linderos: El retranqueo mínimo de la edificación respecto a la alineación oficial son los indicados en los planos de ordenación de estas Normas.
- Quedan prohibidos los retranqueos laterales, estableciéndose el retranqueo mínimo a fondo de parcela en cinco (5) metros.
- Ocupación máxima de la edificación: la ocupación máxima será la definida por los límites de retranqueo.

**2.3.5. Condiciones de volumen**

- Altura máxima de la edificación:
  - Se permiten un máximo de dos (2) plantas.
  - La altura máxima de la edificación no podrá superar los nueve (9) metros.
  - Se exceptúan de la altura máxima todos los elementos que justificadamente hayan de emplazarse por motivos técnicos o procesos industriales.

**2.3.6. Condiciones estéticas**

- Composición de la edificación: la composición de los edificios, incluyendo sus fachadas, es libre. En cualquier caso se recomienda el seguimiento de los siguientes criterios:
  - Diseño racional de ritmos y secuencias en la composición de los huecos de fachada.
  - Diseño en planta, siempre que lo permita la parcela, de forma regular.
  - Cubiertas inclinadas.
- Materiales:
  - Los paramentos exteriores podrán ser de cualquier material normal de los existentes en el mercado, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, y aquellos materiales que no estén previstos específicamente para quedar vistos.

- Se recomienda la utilización de materiales de probada aptitud constructiva como la piedra en cualquiera de sus fábricas, el hormigón visto de calidad, las diferentes fábricas de ladrillo enfoscados e pintados, o el hormigón prefabricado etc.
- Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquiera de los materiales existentes en mercado siempre que tengan un acabado digno. Se recomienda la madera pintada, las carpinterías metálicas (hierro, aluminio, etc.), y las carpinterías de PVC, etc.
- Los elementos técnicos que tengan que disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por esta, o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio.
- Espacios libres de parcela:
  - Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos tendrán que incorporar en su tratamiento de superficie ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un (1) árbol cada setenta (70) metros de superficie.
  - El proyecto de edificación de la instalación industrial contendrá el ajardinamiento de la parcela con especificación de los elementos vegetales previstos y su disposición.
- Cerramiento de parcelas.
  - Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.
  - El cerramiento de parcela con frente a viario o zonas públicas deberá ser de material compacto con una altura mínima de un (1) metro y máxima de dos (2) metros. En caso que se utilice un cerramiento compacto menor de un metro cincuenta centímetros (1,50), este deberá completarse hasta una altura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80) con un cerramiento ligero (malla metálicas, paneles de rejilla, etc.).
  - Los cerramientos al resto de linderos tendrán una altura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80), y su diseño será libre.
- Anuncios publicitarios.
  - Deberán diseñarse en el proyecto de edificación, integrados con el edificio o con el tratamiento general de los espacios libres de parcela.
  - Su dimensión, localización y colorido deberá armonizar con el entorno.
  - No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

### 2.3.7. Condiciones de aparcamiento

- La dotación mínima de aparcamiento será de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción. Se permite el aparcamiento de vehículos en sótanos.
- En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean deberá justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se implanten.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de acceso y circulaciones.

### 2.3.8. Condiciones de uso

- Usos característicos: Industria y almacenaje, servicios del automóvil en categoría de talleres del automóvil.
- Usos compatibles: Uso garaje-aparcamiento y servicios del automóvil, Uso de Oficinas, Equipamiento: cultural y educativo ligados al desarrollo industrial como centros de formación y desarrollo, y de Servicios urbanos de infraestructuras
- Usos incluidos: Garaje-aparcamiento y Servicios del automóvil, Oficinas, Comercial, Equipamiento en todas sus clases, Recreativo en todas sus clases, Servicios públicos de recintos feriales.
- Usos prohibidos: Todos los demás no incluidos en los puntos anteriores.

## 2.4. ORDENANZA 3: ESPACIOS LIBRES

### 2.4.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas V que se definen en el Plano de Zonificación de estas Normas. Corresponden a las zonas verdes públicas de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Malpica.

### 2.4.2. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar a cada zona el índice  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

### 2.4.3. Otras condiciones

- Se permiten edificaciones destinadas a: almacén de trabajos propios de conservación y mantenimiento del área, servicios higiénicos, quioscos, o similares. También se permiten construcciones típicas de estas zonas, tales como estanques, piscinas, muretes, etc.
- La superficie máxima pavimentada de cada una de las zonas definidas será del quince (15) por ciento.
- Su tratamiento por el proyecto técnico de urbanización comprenderá la limpieza y poda de las zonas arbóreas, y acondicionamiento de caminos, muros preexistentes.
- Se acondicionará al menos un diez (10) por ciento de la superficie total calificada como áreas estanciales, dotando a estos espacios de las instalaciones de alumbrado público, abastecimiento de agua y alcantarillado necesarias para su funcionamiento y conservación.

**2.5. ORDENANZA 4: EQUIPAMIENTOS**

Será de aplicación en las zonas **E** que se definen en el Plano de Zonificación de estas normas Urbanísticas.

Corresponden a la zona de equipamiento público de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Malpica.

**2.5.1. Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el índice de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ .

**2.5.2. Condiciones de uso**

Se permiten los usos de equipamientos en todas sus clases, así como los de servicios públicos que se consideren necesarios por la administración local, a excepción de los servicios funerarios.

**2.5.3. Otras condiciones**

- **Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y ocho (8) metros.
- **Posición de la edificación:** Las edificación se ubicarán dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en los planos de ordenación de estas Normas.
- **Ocupación máxima:** la ocupación máxima de la edificación no superará el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela. Se podrá superar esta ocupación, con instalaciones deportivas al aire libre, incluso graderíos e instalaciones complementarias.
- **Espacios libres de parcela:** los espacios de parcela no ocupados por la edificación ni instalaciones asociadas, tendrán el mismo tratamiento que los espacios libres públicos.

**2.6. ORDENANZA 5: SERVICIOS URBANOS**

Será de aplicación en la zona **SU** que se define en el Plano de Zonificación de estas normas Urbanísticas.

Corresponde a las áreas destinadas a albergar instalaciones de infraestructuras de servicios urbanos.

Su tratamiento, en las áreas no ocupadas por las instalaciones de infraestructuras, será el mismo que el de los espacios libres públicos.

- **Centros de Transformación eléctrica:** sin estar señalados en los planos de estas Normas, corresponden a los centros de transformación eléctrica local, y se definen como categoría específica con los siguientes condicionantes.
  - Uso permitido: Centros de transformación de media a baja tensión
  - Edificabilidad computable: ninguna

- Las parcelas destinadas a este uso podrán segregarse de cualquiera de las zonas de ordenanzas. La segregación podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación del presente Proyecto Sectorial, entendiéndose que no está afectada ni limitada por la condición de parcela mínima que pudiese corresponder a la zona o parcela sobre la que se define y de la que se segrega.
- En las parcelas privadas, deberán localizarse en áreas de retranqueo obligatorio colindantes a la alineación oficial con frente a viario, sin interferir con accesos a plantas bajo rasante cuando estos ya estuviesen definidos o, caso contrario, fuesen indicativamente señalados por quien en el momento de su definición tuviese la propiedad de los terrenos.

**2.7. ORDENANZA 6: VIARIO**

Será de aplicación en las zonas **RV** que se define en el Plano de Zonificación de estas Normas Urbanísticas.

Corresponde a los suelos destinados a viario y aparcamiento.

Su acondicionamiento será determinado por el proyecto técnico de urbanización.

#### [4] CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIÉNICAS

##### 4.1. RESIDUOS INDUSTRIALES

Serán considerados como residuos industriales aquellos que por sus características no puedan ser clasificados como inertes o asimilados a los residuos urbanos o en general que presenten riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Los productores o poseedores de residuos industriales estarán obligados a adoptar cuantas medidas sean necesarias para asegurar que el transporte, tratamiento, eliminación, o en su caso, aprovechamiento de los mismos, se realice sin riesgos para las personas y el medio ambiente. En consecuencia estos residuos deberán ser depositados en vertederos adecuados, siendo los propietarios los únicos responsables de los posibles daños o pérdidas que los mismos pudieran ocasionar.

Para deshacerse de los residuos industriales será necesaria la correspondiente autorización municipal, indicándose la naturaleza de los mismos y el lugar para su eliminación y/o aprovechamiento.

Cuando los residuos industriales sean tóxicos o peligrosos, o puedan resultar de tal condición pasado un tiempo, solamente podrán ser depositados en instalaciones especiales que aseguren su destrucción o inocuidad.

## 4.2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

TABLA 3. Vertidos limitados a la red de saneamiento

PARÁMETRO (1)	VALOR LÍMITE	UNIDADES
Temperatura	40	°C
Ph	6-10	Uph
MES	750	Mg/l
DBO5	750	mg/l O <sub>2</sub>
DQO	1500	mg/l O <sub>2</sub>
Aceites y grasas	250	mg/l
Cloruros	2500	mg/l Cl
Conductividad	6000	µS/cm
Dióxido de azufre	15	mg/l SO <sub>2</sub>
Sulfatos	1000	mg/l SO <sub>4</sub> <sup>2-</sup>
Sulfuros totales	1	mg/l S <sup>2-</sup>
Sulfuros disueltos	0,3	mg/l S <sup>2-</sup>
Fósforo total	50	mg/l P
Nitratos	100	mg/l NO <sub>3</sub> <sup>-</sup>
Amonio	60	mg/l NH <sub>4</sub>
Nitrógeno orgánico y amoniacal (2)	90	mg/l N
Cianuros	1	mg/l CN <sup>-</sup>
Fenoles	2	mg/l C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> OH
Fluoruros	12	mg/l F <sup>-</sup>
Aluminio	20	mg/l Al
Arsénico	1	mg/l As
Bario	10	mg/l Ba
Boro	3	mg/l B
Cadmio	0,5	mg/l Cd
Cobre	3	mg/l Cu
Cromo hexavalente	0,5	mg/l Cr (VI)
Cromo total	3	mg/l Cr
Estaño	5	mg/l Sn
Hierro	10	mg/l Fe
Manganeso	2	mg/l Mn
Mercurio	0,1	mg/l Hg
Níquel	5	mg/l Ni
Plomo	1	mg/l Pb
Selenio	0,5	mg/l Se
Zinc	10	mg/l Zn
Materias inhibitoras	25	Equitox
Cor	Inapreciable en dilución 1/30	
Nonilfenol	1	mg/l NP

TABLA 3. Vertidos limitados a la red de saneamiento

PARÁMETRO (1)	VALOR LÍMITE	UNIDADES
Tensoactivos aniónicos (3)	6	mg/l LSS
Plaguicidas totales	0,1	mg/l
Hidrocarburos aromáticos policíclicos	0,2	mg/l
BTEX(4)	5	mg/l
Triacinas totales	0,3	mg/l
Hidrocarburos	15	mg/l
AOX (5)	2	mg/l Cl
Cloroformo	1	mg/l Cl <sub>3</sub> CH
1,2 dicloroetano	0,4	mg/l Cl <sub>2</sub> C <sub>2</sub> H <sub>4</sub>
Tricloroetileno	0,4	mg/l Cl <sub>3</sub> C <sub>2</sub> H
Percloroetileno	0,4	mg/l Cl <sub>4</sub> C <sub>2</sub>
Triclorobenceno	0,2	mg/l Cl <sub>3</sub> C <sub>6</sub> H <sub>3</sub>
Tetracloruro de carbono	1	mg/l Cl <sub>4</sub> C
Tributilestano	0,1	mg/l

Fuente: Aguas de Galicia y elaboración propia

- Además, podrá ser objeto de limitación cualquier sustancia o compuesto previsto en las Directivas 91/271/CEE y 76/464/CEE y sus derivadas, y el Real Decreto 995/2000
- Nitrógeno amoniacal + nitrógeno orgánico determinado por el método Kjeldahl
- Sustancias activas con azul de metileno, expresadas como laurel sulfato sódico (LSS)
- Suma de benceno, tolueno, etilbenceno y xileno
- Podrían contemplarse valores superiores de AOX cuando se cumplan los valores de organoclorados individualizados.

## 4.2.1. Vertidos prohibidos

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

- Materias sólidas o viscosas, en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros produzcan obstrucciones o sedimentos que impliquen el correcto funcionamiento del sistema o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento.
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Aceites y grasas flotantes.
- Substancias sólidas potencialmente peligrosas.
- Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

- Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades ya sea por sí solas o por integración con otras, originen o puedan originar
  - Algún tipo de molestia pública.
  - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
  - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas, que impliquen o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
- Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
- Residuos de naturaleza radioactiva
- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas que requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
- Los que por sí mismos o como consecuencia de transformaciones químicas o biológicas que se puedan producir en la red de sumideros, den lugar a concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:
  - Dióxido de carbono: 15.000 ppm
  - Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>): 5 ppm
  - Monóxido de carbono (CO): 25 ppm
  - Cloro: 1 ppm
  - Ácido Sulfhídrico (SH<sub>2</sub>): 10 ppm
  - Ácido Cianhídrico(CHN): 4,5 ppm.
- Residuos sanitarios definidos en la normativa vigente en esta materia.
- Residuos procedentes de sistemas de pretratamiento o de tratamiento de aguas residuales.
- Residuos de origen pecuario

#### 4.2.2. Condicionantes de vertido del Parque Empresarial

Las condiciones de vertido para el polígono son las siguientes:

TABLA 4. Condiciones de vertido para el polígono		
PARÁMETRO	NOTA	VALORES LÍMITES (UNIDADES)
pH	(A)	Comprendido entre 5,5 y 9,5

TABLA 4. Condiciones de vertido para el polígono		
PARÁMETRO	NOTA	VALORES LÍMITES (UNIDADES)
Sólidos en suspensión	-	80 mg/l
Materia sedimentable	-	0,5ml/l
Sólidos gruesos	-	Ausentes
DBO <sub>5</sub>	-	40 mg/l
DQO	-	160 mg/l
Temperatura	(B)	3°C
Color	-	Inapreciable en disolución 1/20
Aluminio	(C)	1 mg/l
Arsénico	(C)	0,5 mg/l
Bario	(C)	20 mg/l
Boro	(C)	2 mg/l
Cadmio	(C)	0,1 mg/l
Cromo III	(C)	2 mg/l
Cromo IV	(C)	0,2 mg/l
Hierro	(C)	2 mg/l
Manganeso	(C)	2 mg/l
Níquel	(C)	2 mg/l
Mercurio	(C)	0,05 mg/l
Plomo	(C)	0,2 mg/l
Selenio	(C)	0,03 mg/l
Estaño	(C)	10 mg/l
Cobre	(C)	0,2 mg/l
Cinc	(C)	3 mg/l
Tóxicos metálicos	-	3
Cianuros	-	0,5 mg/l
Cloruros	-	2000 mg/l
Sulfuros	-	1 mg/l
Sulfitos	-	1 mg/l
Sulfatos	-	2000 mg/l
Fluoruros	-	6 mg/l
Fósforo total	(D)	10 mg/l
Fósforo total	(D)	0,5 mg/l
Amoniaco	(E)	15 mg/l
Nitrógeno nítrico	(E)	10 mg/l
Aceites y grasas	-	20 mg/l
Fenoles	-	0,5 mg/l
Aldeidos	-	1 mg/l
Detergentes	-	2 mg/l
Pesticidas	-	0,05 mg/l

- a) La dispersión del efluente a 50 m. del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.

- b) En los ríos, el incremento de la temperatura media de una sección fluvial después de la zona de dispersión no superará los 3°C.
- c) El límite referido o elemento disuelto, como ión o en forma compleja
- d) Si el vertido se produce en lagos o embalses, se reducirá a 0,5 en previsión de brotes eutróficos

En lagos o embalses el nitrógeno total no deberá superar los 10 mg/l expresados en nitrógeno

Para los casos en que sea exigible una determinada instalación de pretratamiento de vertidos, los usuarios deberán presentar un proyecto de la misma al Concello y la información complementaria al respecto que le sea requerida para su revisión y aprobación. Además no se podrá posteriormente alterar los términos y especificaciones del proyecto presentado. El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones de pretratamiento de vertido necesarias para el cumplimiento de la legislación vigente.

Toda la descarga de aguas residuales no domésticas a las redes de sumideros deberán contar con la correspondiente autorización y permiso de vertido concedido por el Concello.

El Concello podrá exigir la instalación de medidores de caudal de vertidos en los casos en los que no exista fiabilidad de los datos y/o estimaciones aportados por el usuario

Ante una situación de emergencia o riesgo inminente de producir un vertido inusual a la red de sumideros que pueda ser potencialmente peligroso para la seguridad de las personas y/o de las instalaciones, el usuario deberá comunicar urgentemente la situación producida y poner en funcionamiento todas las medidas de que se dispongan con el fin de conseguir minimizar el peligro. Posteriormente el usuario remitirá al Concello el correspondiente informe.

#### 4.3. CONTAMINACIONES ACÚSTICAS

La presente Norma tiene por objeto la protección de las personas contra los ruidos y las vibraciones imputables a cualquier causa, y contra la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

Corresponde al Concello ejercer el control del cumplimiento de esta ordenanza, exigir la adopción de las medidas preventivas, correctoras o reparadoras necesarias, señalar las limitaciones, ordenar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse lo ordenado.

Los dueños, poseedores o encargados de los generadores de las formas de contaminación acústica facilitarán a los inspectores municipales el acceso a sus instalaciones o focos generadores de ruido, y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen los inspectores, pudiendo presenciar la inspección.

Todas las actividades que se pretendan instalar en el Parque Empresarial de Malpica y estén clasificados como Molestas según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán adjuntar un estudio acústico a la solicitud de autorización.

Una vez comience en normal funcionamiento de la actividad, se llevará a cabo una medición de los niveles sonoros para establecer el grado de cumplimiento de la legislación y de 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 un incremento significativo de los niveles sonoros percibidos en el exterior de las instalaciones deberá autorizarse expresamente, modificando en su caso las condiciones de autorización.

#### 4.4. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

La presente Norma tiene por objeto regular cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de producir emisiones de gases o de partículas sólidas o líquidas, para evitar la contaminación atmosférica y el riesgo para provoque a la salud humana, a los recursos naturales y al ambiente.

##### 4.4.1. Contaminación atmosférica de origen industrial

Se consideran como industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera las definidas en el Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, a las cuales se aplicará todo cuanto éste dispone y, en particular, los límites de emisión máximos.

Para estas industrias será requisito indispensable, previo a la concesión de su licencia municipal, la presentación de un estudio o proyecto, suscrito por técnico competente, en el que se justifique el cumplimiento de lo dispuesto en el citado Decreto.

Una vez instalada la industria será preciso realizar las mediciones oportunas para garantizar el correcto funcionamiento de la instalación, dentro de los límites de emisión fijados en cada caso. Dicha medición será realizada por el Ayuntamiento o por entidades colaboradoras de la administración.

No se autorizará la ampliación de una industria si no cumple, en cuanto a las instalaciones ya existentes, los niveles de emisión establecidos, salvo que, junto al proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos medios anticontaminantes necesarios y las medidas preventivas, correctoras y/o reparadoras para reducir dichos niveles a los límites reglamentarios.

La evacuación de gases, polvos, humos, u otras emisiones a la atmósfera, se hará a través de chimeneas que cumplirán lo especificado en el Anexo II de la Orden de 18 de octubre de 1976 del Ministerio de Industria y Energía, sobre prevención y corrección de la contaminación de la atmósfera.

##### 4.4.2. Dispositivos de control

Las actividades industriales potencialmente contaminadoras de la atmósfera ejercerán un autocontrol de las emisiones de sus contaminantes atmosféricos.

El Ayuntamiento, cuando lo estime conveniente, podrá exigir a las industrias nuevas y a las ya existentes la instalación de equipos y aparatos de medida de las emisiones de contaminantes, que podrán ser automáticos y continuos, y con registrador incorporado cuando sea técnica y económicamente viable. Dichos instrumentos podrán ser controlados por los técnicos municipales, si así lo decide el Ayuntamiento.

Las empresas industriales deberán comunicar al Ayuntamiento, con la mayor urgencia posible, las anomalías o averías de sus instalaciones o sistemas de depuración de los efluentes gaseosos que puedan repercutir en la calidad del aire de la zona, a fin de que la autoridad municipal ordene las medidas de emergencia oportunas

#### 4.4.3. Olores

En todas las industrias o actividades que puedan producir olores durante su funcionamiento, con independencia de que los generadores de calor y sus salidas de humo cumplan lo estipulado, están prohibidos ventanales o huecos practicables que pongan en comunicación el recinto industrial con la atmósfera.

La ventilación en las industrias o actividades mencionadas deberá ser forzada, y la extracción del aire enrarecido se hará a través de la correspondiente chimenea.

Los gases que por sus características órgano lépticas produzcan molestias o irritación en las mucosas nasales, deberán ser evacuados a través de conductos estancos y con ventilación forzada.

## [5] NORMAS DE PARCELACIÓN

### 5.1. DEFINICIÓN

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

Toda parcelación deberá estar a lo determinado por en este Proyecto Sectorial y a lo estipulado en la Ley 9/2002 de ordenación Urbanística e Protección del Medio Rural de Galicia (Sección 4ª, Capítulo II, Título VI).

### 5.2. PROYECTO DE PARCELACIÓN

Este Proyecto Sectorial incluye una propuesta de parcelación. Dicha parcelación es de carácter orientativo en aplicación de las ordenanzas, y por tanto susceptible de otras soluciones de fraccionamiento o de agregación de acuerdo a lo determinado en dichas ordenanzas. En consecuencia la parcelación definida en los planos de ordenación de estas Normas no es vinculante.

### 5.3. AGRUPACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

#### 5.3.1. Agrupación

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas, en todo caso, a las condiciones que las ordenanzas particulares señalan.

#### 5.3.2. Segregación de parcelas.

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

- Las parcelas resultantes no podrán ser inferiores a la determinada como mínima en cada ordenanza particular.
- Cada nueva parcela deberá cumplir con los parámetros reguladores de forma establecidos en cada ordenanza particular.
- Se deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada parcela
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuese preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela origen de la segregación.