



XESTUR LUGO

ANEXO III
ORDENANZAS REGULADORAS

equipamientos públicos (antes subdivididos en social y deportivo), dado que en los planes parciales que desarrollan suelos industriales la reserva de suelo para espacios libres se determina como un porcentaje (10%) de la superficie total del ámbito, tampoco procedería aumentar la dotación inicialmente prevista.

En cualquier caso, como ya queda dicho, la reserva de suelo prevista para este uso supera en más del 60% la requerida.

8.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

La modificación proyectada conlleva la adaptación de la normativa de aplicación en los apartados 2.3.- PARCELACIONES y 4 de las Ordenanzas Regulatoras, relativo a las NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA, en concreto el subapartado 4.7.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES, que resultan como sigue:

2.3.- PARCELACIONES

- GENERALIDADES

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

En todas aquellas divisiones de parcelas –parcelaciones o segregaciones- que se realicen con posterioridad a la completa ejecución del Plan Parcial, las nuevas parcelas habrán de tener frente a vial público, cumpliendo las condiciones de frente y superficie mínimos que se regulen en las ordenanzas del presente Plan.

- TIPOS DE PARCELAS

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Parcela tipo 1, con superficie comprendida entre 400 y 3.500 m².
- Parcela tipo 2, con superficie mayor de 15.000 m².
- Parcela tipo 3, con superficie comprendida entre 3.500 y 15.000 m².

- AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanza señalan para el nuevo tamaño obtenido.

- SEGREGACION MINIMA

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

- a).- Las parcelas resultantes no serán menores de 400 m².
- b).- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- c).- Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.

d).- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas requerirán los correspondientes Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, y dichas obras se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

e).- Los especificados en el art. 205 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

4.7- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES

-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En edificación aislada, agrupada o pareada. (Parcelas tipo 1).

a) Tipo de construcción: Edificios aislados, agrupados o pareados

b) Frente mínimo de parcela: 12 m.

c) Retranqueos mínimos:

. De frente: 5 m.

. De fondo: Nulo, siendo de 3 metros en edificaciones que no lleguen al lindero o cuando coincida con límite del Parque Empresarial.

. Lateral: Nulo, siendo de 3 m. en edificaciones que no lleguen a lindero

La agrupación de edificios adosados en ningún caso podrá superar los 200 m. de frente y dejará un retranqueo lateral mínimo de 3 m.

d) Edificabilidad: La edificabilidad máxima referida a la superficie de la parcela será de 1,00 m²/m².

e) Altura máxima: Será de 12 m.

f) Número de plantas: 3 (B+2)

g) Ocupación máxima: La limitada por los retranqueos.

- Industria aislada. (Parcelas tipo 2 y tipo 3).

a) Tipo de construcción: Aislada

b) Frente mínimo de parcela: 20 m.

c) Retranqueos mínimos:

. De frente: Mínimo 5 m.

. De fondo y laterales: Mínimo 5 m.

d) Edificabilidad: El aprovechamiento máximo referido a la superficie de la parcela será de 0,70 m²/m². en las parcelas tipo 2 y de 0,88 m²/m² en las parcelas tipo 3.

e) Altura máxima: será de 15 m., salvo justificación suficiente a criterio del Ayuntamiento, en caso de procesos industriales que requieran mayor altura.

f) Número de plantas: 3 (B+2), con la salvedad del apartado anterior.

g) Ocupación máxima: La limitada por los retranqueos

Además de las condiciones aquí expresadas, las construcciones a ejecutar deberán dar cumplimiento a lo previsto por la legislación sectorial de aplicación, en concreto, la concerniente a la línea límite de edificación de la carretera N - 634, establecida a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

En la franja de terreno comprendida entre esta línea y la carretera, se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción.

-CONDICIONES DE USO

Cualquier actividad industrial así como sus usos compatibles, según lo especificado en el apartado 2.1. B de estas ordenanzas, que cumpla con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la comisión Provincial de Medio Ambiente, verificando además las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

La admisibilidad de los usos compatibles queda supeditada a la existencia o implantación simultánea del uso industrial principal en la parcela considerada. Por lo que, previa o simultáneamente a la solicitud de usos compatibles, será obligatoria la autorización de la actividad industrial principal .La superficie edificable máxima que pudieran ocupar los diferentes usos compatibles (en su conjunto) será menor que la mitad de la superficie edificable máxima materializable sobre la parcela.

Se tolerará el uso de una vivienda por parcela si cumple, además de las anteriores, las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable y Ordenanzas Municipales.
- b) En cualquier caso será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria
- Ventilación directa de todos los locales vivideros.

- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m2.

9.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.

Se refiere al análisis y ponderación de los efectos de la ejecución y desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan sobre los recursos naturales y el medio físico, la adopción de medidas correctoras necesarias para minimizar los impactos y la valoración de la adecuación de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar los nuevos desarrollos en condiciones de calidad y sostenibilidad ambiental, así como su coherencia con los objetivos de protección del dominio público natural.

En este sentido, cabe hacer constar que el hecho de que la modificación propuesta únicamente suponga la supresión de un vial para convertirlo en parcela de uso industrial, no sólo no incrementando, sino reduciendo ligeramente el aprovechamiento lucrativo inicialmente previsto, no conlleva alteración alguna sobre lo ya justificado en el correspondiente estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico de los documentos anteriores (Plan Parcial y primera y segunda modificaciones puntuales del