



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PLAN PARCIAL DA AMPLIACIÓN DO PARQUE EMPRESARIAL DO CONCELLO DE BEGONTE - FASE 1

CONCELLO DE BEGONTE

OUTUBRO 2024





KM ARQUITECTOS, S.L.P.



CONCELLO DE BEGONTE

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS.....	3
CAPÍTULO 2. NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN.....	5
CAPÍTULO 3. NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN E VOLUME.	5
CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA E NATURAL.....	6
CAPÍTULO 5. REXIME DE USOS DO SOLO E DA EDIFICACIÓN.	7
CAPÍTULO 6. ZONIFICACIÓN E CALIFICACIÓN DO SOLO.	8
CAPÍTULO 7. AFECCIÓN DERIVADAS DA LEXISLACIÓN SECTORIAL.....	9
CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONAIS.	9

NORMATIVA. ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIÓN XERAIS

Art. 1.1. Xeneralidades

A presente normativa ten por obxecto establecer a regulamentación dos usos dos terreos e da edificación pública e privada no ámbito do plan parcial da fase 1 do solo urbanizable non delimitado S.U.-1.1 da MP das NNSSPP de Begonte.

Todo de acordo coas determinacións que se establezan la Lei 2/2016, do 10 de febreiro, de solo de Galicia (LSG) e no Decreto 143/2016, de 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (RLSG).

Art. 1.2. Natureza, ámbito e vixencia.

1. O presente plan parcial establece a ordenación pormenorizada da fase 1 do solo urbanizable non delimitado S.U.-1.1 da MP das NNSSPP de Begonte.

2. A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan parcial aprobado quedan condicionados a súa publicación, de conformidade co establecido na LSG e RLSG, a inscrición do Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia e a os que dispoña para tal efecto a lexislación vixente en materia de réxime local.

O acordo de aprobación definitiva notificarase individualizadamente a tódalas persoas titulares catastrais dos terreos afectados de acordo co establecido na LSG.

3. A presente normativa será de aplicación obrigatoria para a redacción dos proxectos de urbanización, proxectos de equidistribución, proxectos de edificación que se leven a cabo dentro do sector, así como de aqueles estudos de detalle ou proxectos de parcelación que se pretendan realizar. Tamén serán de obrigado cumprimento as condicións establecidas na lexislación sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e todo o resto da lexislación sectorial que resulte de aplicación.

Art. 1.3. Relación coas NNSSPP de Begonte.

En tódolos aspectos que non se determinen nas presentes ordenanzas reguladoras estarase ao disposto na normativa das NNSSPP de Begonte, no Plan Básico Autonómico aprobado por Decreto 83/2018, de 26 de xullo e no anexo I do RLSG.

Art. 1.4. Alcance normativo dos documentos.

1. O alcance do presente plan parcial derívase do contido normativo dos documentos que o integran: ordenanzas reguladoras, estudo económico, plan de etapas e planos de ordenación que terán carácter obrigatorio.

2. Os planos a escala que se integran na documentación do plan parcial terán carácter de cartografía oficial e o seu uso será obrigatorio para reflectir o emprazamento e determinacións de calquera actuación ou petición de licencia urbanística no ámbito do plan parcial.

Art. 1.5. Modificacións.

A modificación de calquera dos elementos do plan parcial axustarase ao disposto nos artigos 83 da LSG e 200 do RLSG.

Art. 1.6. Desenvolvemento obrigatorio.

Para a execución do plan parcial redactaranse obrigatoriamente os correspondentes proxectos de urbanización e instrumento de equidistribución de acordo co establecido nas presentes ordenanzas, na lexislación urbanística e na lexislación sectorial que resulte de aplicación.

Art. 1.7. Estudos de detalle.

En desenvolvemento do presente plan parcial, poderán redactarse estudos de detalle cos obxectivos que se establecen no artigo 79 da LSG e 192 do RLSG.

Art. 1.8. Proxectos de urbanización

1. Os proxectos de urbanización axustaranse ao disposto no artigo 96 da LSG e nos artigos 223 e 224 do RLSG.
2. O contido e documentación mínima que deberán conter os proxectos de urbanización será o disposto no artigo 225 do RLSG.
3. O procedemento de aprobación é o establecido no artigo 226 do RLSG.

Art. 1.9. Sistema de actuación.

1. O sistema de actuación que se determina para a execución do presente plan parcial está fixada desde o presente planeamento de desenvolvemento que contén a ordenación detallada do solo e queda fixado no SISTEMA DE COMPENSACIÓN.
2. Non obstante, o anterior, este sistema poderá ser substituído por algún dos sistemas de actuación directos de acordo co disposto nos artigos 128 da LSG e 313 do RLSG.

Art. 1.10. Instrumento de equidistribución.

1. Unha vez aprobado definitivamente o plan parcial o instrumento de equidistribución será formulado polo propietario ou propietarios.
2. O instrumento de equidistribución será aprobado segundo o procedemento establecido nos artigos 265 a 273 do RLSG.

Art. 1.11. Definicións.

A definición dos termos utilizados nas presentes ordenanzas que non se establezan de forma específica resolveranse segundo o disposto no ANEXO I do RLSG.

CAPÍTULO 2. NORMAS XERAIS DE URBANIZACIÓN.

Art. 2.1. Aspectos xerais.

1. A execución das obras de urbanización, infraestruturas e servizos xerais realizarase de acordo coas características que se establecen na parte xustificativa da memoria do presente plan parcial, na normativa das NNSSPP, nas ordenanzas municipais e na normativa técnica e sectorial de aplicación no momento de redactar o proxecto ou proxectos de urbanización.
2. Se existisen contradicións entre a memoria do plan parcial e/ou a normativa das NNSSPP coa normativa técnica de obrigado cumprimento, aplicarase o que resulte desta última.
3. No proxecto de urbanización estableceranse tódalas determinacións e condicións de cálculo en canto ao abastecemento de auga e saneamento. Recoméndase para o dimensionado de redes o seguimento das Instrucións Técnicas para Obras Hidráulicas de Galicia (ITHOGH).

Art. 2.2. Perspectiva de xénero nos espazos públicos.

O proxecto de urbanización deberá ter en conta a perspectiva de xénero na urbanización dos espazos públicos establecendo medidas encamiñadas a dotar e transmitir seguridade aos usuarios e usuarias do ámbito evitando zonas nas que se podan dar situacións de perigo polo seu deseño e morfoloxía e dotar dunha iluminación adecuada.

CAPÍTULO 3. NORMAS XERAIS DE EDIFICACIÓN E VOLUME.

Art. 3.1. Disposicións xerais e definicións.

1. Será de aplicación o disposto nos TÍTULOS III e VI da normativa das NNSSPP que non entre en contradición coa normativa urbanística, técnica e sectorial vixente.
2. No caso de que existan contradicións entre as definicións que constan nos TÍTULOS III e VI da normativa das NNSSPP e as que figuran no ANEXO I do RLSG, prevalecerá o disposto neste último.
3. As construcións deberán presentar tódolos seus paramentos exteriores e cubertas totalmente rematados.

Art. 3.2. Fomento do aforro enerxético e hídrico.

1. No deseño das edificacións terase en conta a normativa vixente en eficiencia enerxética.
2. Na iluminación privada fomentárase o emprego da iluminación natural e o uso de sistemas de baixo consumo.
3. No deseño dos edificios terase en conta as medidas de aforro hídrico:
 - a. Instalación de aireadores na grifería.
 - b. Os sistemas de descarga dos inodoros dotaranse de sistemas para deter a descarga ou disporán distintos tipos de descarga.

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA E NATURAL.

Art. 4.1. Medidas de integración paisajística e ambiental.

1. O Plan seguirá na medida do posible as indicacións da Guía de boas prácticas para a integración paisaxística das áreas empresarias, publicada polo IET.

2. Prohíbese a plantación de especies vexetais que forme parte dos catálogos oficiais de especies invasoras, así como o eucalipto. No caso de atoparse ou prosperar algunha especie exótica invasora recollida no catálogo español de especies exóticas invasoras, eliminarase seguindo as medidas de control referidas no manual publicado pola Xunta de Galicia “Plantas invasoras de Galicia – Bioloxía, distribución y métodos de control” ou outros manuais máis recentes. Nos movementos de terra e adecuación dos terreos se verificará previamente a posible presenza destas especies e, de ser o caso, se establezan as medidas adecuadas para a súa eliminación e/ou control.

3. A rede de alumado público deseñaranse de modo que se evite a contaminación lumínica, sexa eficiente e regularase a súa intensidade en relación as necesidades e á contorna, con este fin se establecerán os seguintes criterios establecidos polo “Comité Español de Iluminación”:

- a. Dirixir a luz en sentido descendente, mantendo a dirección dos raios luminosos por debaixo de 70°.
- b. Se non é posible cambiar o sentido da iluminación cara abaixo, utilizar paralúmenes para evitar a dispersión do resplandor.
- c. Instalar equipos de iluminación que reduzan a dispersión da luz sobre o plano horizontal do aparato de iluminación con valores mínimos e incluso nulos, por encima dese plano.
- d. Coidar o posicionamento e o apuntamento u orientación dos aparatos de iluminación.
- e. Se é posible, implantar aparatos con reflector asimétrico que permitan manter o seu peche frontal paralelo ou case paralelo á superficie que se queira iluminar.
- f. O alumeado de vías de tráfico rodado, se deberá reducir ao fluxo emitido por encima do plano horizontal e restrinxir a luz próxima.

4. Utilizarase no deseño da Zona Verde e na vía proposta como referencia Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda para as condicións de pavimentación exterior, sinalización... Ademais, seguirase a “Guía de Caracterización e Integración Paisaxística de Peches”. A vexetación do ZV/EL-1 deberá realizarse con especies arbóreas e arbustivas autóctonas, de diferentes portes, evitando as plantacións lineais e distribuíndo aquelas de maior porte nas zonas que teñan maior impacto visual.

5. Os materiais empregados nas edificacións e nos peches seguirán a Guía das Cores e Materiais de Galicia. Estableceranse pautas que orienten a elección dos materiais de acabado, encamiñadas a evitar reflexos e acadar unha harmonía coas vivendas da contorna. Tomarase como referencia a Guía de cor e materiais de Galicia referente á Grande Área Paisaxística das Chairas e Fosas Luguesas na categoría U07 que corresponde ao Polígono Industrial.

6. O mobiliario urbano deberá gardar homoxeneidade do conxunto e integrarse na súa contorna.
7. Se deberán enmascarar na medida do posible as edificacións cara o solo rústico, por medio de vexetación de porte arbustivo e/ou arboreo segundo sexa convinte.
8. Nos espazos libres de edificación conservaranse exemplares maduros de especies autóctonas sempre que sexa posible, especialmente aqueles exemplares arboreo (carballos e especies rípicas) que pola súa localización poidan ser compatibles co uso produtivo da parcela.
9. As árbores plantadas terán un mínimo de 1,75 metros de altura, aconsellase que teñan entre 2 y 3 metros.
10. Débense seguir uns criterios coherentes en relación cos elementos e rótulos publicitarios, paneis e sinalética en canto á súa localización, tamaño e forma para asegurar unha certa homoxeneidade e calidade do conxunto compatible co emprego das imaxes corporativas dos titulares das actividades. Seguirase a Guía de boas prácticas nos carteis publicitarios do IET.
11. Regularanse unhas adecuadas condicións de tratamento das partes traseiras das parcelas edificables para favorecer a súa integración co solo rústico limítrofe e coas vivendas existentes.
12. Prohíbese elementos publicitarios alleos aos sector.
13. Para mellorar a integración paisaxística do espazo verde ZV/EL-1 se prevé o soterramento da liña de media tensión que atravesa o ámbito.

CAPÍTULO 5. REXIME DE USOS DO SOLO E DA EDIFICACIÓN.

Art. 5.1. Condicións xerais relativas as normas de usos.

1. Cando nas disposicións relativas á regulamentación dos usos se faga referencia as superficies de edificación e non se especifique a que tipo de superficie concreta se refire, entenderase referida a superficie útil.
2. Cando nun terreo ou edificación coincidan varios usos por ser compatibles entre si, cada un deles deberá cumprir as condicións que lle correspondan por aplicación desta norma.
3. As determinacións fixadas nestas normas son de aplicación tanto nas obras de nova planta, como nas de ampliación e reforma.
4. Sen prexuízo do anterior, son de obrigado cumprimento cantas normativas sectoriais resulten de aplicación.
5. A regulación dos usos establecidos en cada ordenanza zonal corresponderase co establecido no TÍTULO VI da normativa das NNSSPP, sen prexuízo das necesarias adaptacións á normativa sectorial de aplicación que resulten en cada caso.

Art. 5.2. Definición dos usos do solo.

1. Considéranse as seguintes definicións relativas ao uso do solo, de acordo co establecido no artigo 69 das NNSSPP de Begonte, sen prexuízo das adaptacións realizadas en función do disposto no ANEXO I do RLSG.

- a. Uso global ou predominante: é o uso que caracteriza un ámbito concreto por ser o de implantación maioritaria no mesmo.
- b. Uso permitido: é aquel que, ademais de adecuarse a un tipo concreto de solo e aos fins da ordenación, pode coexistir co uso global dunha zona concreta, por non ser incompatible con el.
- d. Uso prohibido: é aquel que por non adecuarse a un tipo concreto de solo, aos fins da ordenación ou por ser incompatible co uso global dunha zona concreta, exclúese da mesma.

2. O uso global definido na MP das NNSSPP de Begonte para este sector de solo urbanizable non delimitado é o INDUSTRIAL.

3. O uso principal e os usos permitidos establécense en cada unha das ordenanzas zonais. O resto de usos considéranse prohibidos.

CAPÍTULO 6. ZONIFICACIÓN E CALIFICACIÓN DO SOLO.**Art. 6.1. Calificación dos terreos do plan parcial.**

Por medio do presente plan parcial establécese a ordenación detallada dos terreos incluídos na fase 1 do solo urbanizable non delimitado S.U.-1.1 delimitado na MP das NNSSPP de Begonte. Considéranse as seguintes zonas:

- 1. Zonas de dominio e uso público.
 - a. Dotación local de espazos libres: ZV/EL-1.
 - b. Sistema viario e aparcamentos.
- 2. Zonas de uso industrial: M1 e M2.

Art. 6.2. Sistemas xerais e dotacións de carácter local.

Dentro do ámbito inclúense os seguintes sistemas xerais e dotacións de carácter local:

- 1. Sistemas xerais incluídos ou adscritos.
 - a. Non se dispoñen sistemas xerais incluídos nin adscritos.
- 2. Dotacións de carácter local.
 - a. Dotación local de espazos libres: ZV/EL-1.
 - b. Viario: Formado polas zonas destinadas a viario rodado, peonil e zonas de aparcadoiro que se indican nos planos de ordenación.

CAPÍTULO 7. AFECCIÓN DERIVADAS DA LEXISLACIÓN SECTORIAL

Art. 7.1. Limitacións derivadas do ruído provocado polas estradas nacionais.

Para a execución de obras e instalacións na contorna da estrada nacional, establécese como requisito previo o outorgamento da licenza municipal a realización dos estudos necesarios para a determinación dos niveis sonoros esperables, así como para o establecemento das limitacións á edificabilidade ou da obrigatoriedade de dispoñer dos medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse os umbrais recomendados, segundo o establecido na normativa básica estatal en materia de ruído ou na correspondente normativa autonómica de desenvolvemento.

Art. 7.2. Condicións xerais derivadas do Informe da Confederación Hidrográfica Miño-Sil.

Terase en conta o contido na lexislación sectorial vixente.

Atenderase ao recollido no RDPH en canto aos criterios para o deseño do drenaxe nas novas áreas que se urbanicen.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ORDENANZAS ZONAIS.

SECCIÓN PRIMEIRA - ORDENANZA 1: ZONA INDUSTRIAL

Art. 8.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación na zona sinalada no plano de zonificación e usos pormenorizados O-02 como **M1 e M2**.

Art. 8.2. Ordenanza zonal 1. ZONA INDUSTRIAL.

A. XENERALIDADES

1. Tipoloxía edificatoria: edificación illada ou acaroadada.
2. Altura máxima sobre rasante: 11m. A altura que sobresaia da rasante das fachadas situadas na aliñación non poderá ser superior ao recuamento máis o largo da vía e/ou espazos públicos aos que de fronte.

B. CONDICIÓNS DOS USOS

1. Uso global ou predominante: Industrial.
2. Usos permitidos:
 - Industrial en categoría 3ª, 4ª e 5ª, e en situacións C, D e F.
 - Uso garaxe-aparcadoiro en categorías 3ª e 4ª.
 - Uso comercial en categoría 2ª.

Os usos compatibles poderán ocupar o 100% da edificación cumprindo as condicións do seu uso, e as condicións de ordenación da presente ordenanza.

3. Usos prohibidos: tódolos demais.

C. CONDICIÓNS DE ORDENACIÓN E EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima edificable: 800,00 m²
2. Fronte mínimo de parcela a vía pública: 20 m.
3. Cotas de referencia para medición de altura: as establecidas no artigo 3.1 da presente normativa.
4. Tipoloxía: Construcións destinadas a alugar usos de tipo industrial.
5. Edificabilidade: 1,40 m²/ m².
6. Ocupación máxima de parcela: 80%. Ademais deberá reservarse no interior da parcela espazos de aparcadoiro en proporción de 1 praza de aparcadoiro por cada 100 m² de edificación.
7. Aliñacións: As aliñacións serán as indicadas nos planos de ordenación.
8. Recuamentos: non se establecen recuamentos obrigatorios.
9. Número máximo de plantas: non se establece baixo nin sobre rasante debéndose respectar as alturas máximas.

D. CONDICIÓNS SINGULARES

1. Cubertas: Formación libre. As pendentes de cuberta non poderán superar os 40º nin os 4 metros de altura de cumio.
2. Poderanse construír plantas sótano ou semisótano.
3. Peches de parcela: Os peches entre parcelas terán unha altura máxima de 2,20 m, non podendo ser cegos en mais de 0,90 m chegando ao resto da altura con peches diáfanos.
4. Corps voados: Autorízanse cornixas, voos, marquesiñas, etc. debendo sempre respectar unha altura mínima de 4m sobre rasante. A súa máxima dimensión, sobre a vía pública será de 1,2m medidos perpendicularmente á fachada.
5. As zonas da parcela non ocupadas pola edificación deberán ter un tratamento adecuado.
6. Determinacións de composición:
 - As edificacións coidarán o deseño e materiais de fachada, así como a ordenación volumétrica, o tratamento da urbanización e o axardinamento do espazo exterior, que deberá quedar perfectamente reflectido e definido no proxecto técnico que se presente ante o Concello.
 - As cubertas planas non tratadas protexeranse visualmente dende os espazos públicos mediante a implantación de pantallas adecuadas. Os elementos de maquinaria ou servizos da edificación que se sitúen sobre a mesma, deberán ser tratados de modo adecuado.
 - Tódolos paramentos exteriores terán a consideración e tratamento como fachada principal.

Art. 8.3. Condicións singulares de integración paisaxística e ambiental.

No ámbito do plan parcial aplicaranse as seguintes condicións singulares tendentes a mellorar as condicións de integración paisaxística e ambiental:

- A edificación deberá ter certa homoxeneidade e composición harmónica no que se refire a volumetría xeral, as alturas e a organización de fachadas e cubertas.

- Para o acabado das construcións evítanse superficies metálicas susceptibles de xerar brillos.

As cores a empregar seguirán a *Guía de cor e materiais de Galicia*, ou se xustificará no proxecto de modo expreso o seu non emprego. A carta a empregar será a recollida na GAP *Chairas e Fosas Luguesas* (tomo III).

- Os elementos e rótulos publicitarios en canto ao seu emprazamento, tamaño e forma integraranse na volumetría xeral do edificio compatibilizando a harmonía do conxunto co carácter de reclamo destes elementos.

SECCIÓN SEGUNDA - ORDENANZA 2: ESPAZOS LIBRES.**Art. 8.4. Ámbito de aplicación**

1. Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas no plano de zonificación e usos pormenorizados O-02 como ZV/EL-1.

2. Establécese un área de espazo libre denominada ZV/EL-1 concibida como espazo libre natural. Tratarase con especies autóctonas, mantendo o arboredo existente, buscando a máxima naturalidade posible co obxectivo de amortiguar dunha banda a visión dende a N-VI e pola outra a visibilidade dos volumes dende o solo rústico.

Art. 8.5. Condicións de uso.

1. Uso global ou predominante: Dotacional de zonas verdes e espazos públicos coa tipoloxía de xardín, polo tanto, cumprirá coas condicións que se establecen no artigo 70 do RLSG para esta tipoloxía.

2. Usos permitidos: non se admite ningún tipo de uso construtivo.

3. Tratarase con especies autóctonas buscando a máxima naturalidade posible co obxectivo de amortiguar a visibilidade dos volumes industriais máis destacados e da estrada N-VI.

4. Admítase a implantación de instalacións e conducións de servizos urbanos que non desvirtúen a funcionalidade do espazo.

5. As instalacións serán preferiblemente baixo rasante permitíndose sobre rasante aqueles elementos destinados ao seu acceso, garda e protección debendo tomar as necesarias medidas de mitigación do impacto paisaxístico.

6. A zona comprendida entre a estrada N-VI e a liña límite de edificación, estará ao disposto na *Ley 37/2015, de 29 de setembro, de carreteras* e o seu regulamento, así como o resto de disposicións sectoriais.

7. Para mellorar a integración paisaxística do espazo verde se prevé o soterramento da liña de media tensión que atravesa o ámbito.

Art. 8.6. Condicións de volume e edificación

Non se poderá realizar ningún tipo de edificación, o seu tratamento limitará a intervención necesaria para a conservación do arboredo existente e plantación buscando a máxima naturalidade posible.

SECCIÓN TERCERA - ORDENANZA 3: VIARIO E APARCADOIRO.

Art. 8.7. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas no plano de zonificación e usos pormenorizados O-02 como VIAL 1 e VIAL 2.

Art. 8.8. Condicións de uso.

1. Uso global ou predominante. Dotacional de infraestruturas do sistema viario.

2. Usos permitidos:

a. Aparcadoiro.

b. Infraestruturas de servizos como abastecemento de auga, saneamento, electricidade, etc. que preferiblemente se desenvolverán baixo rasante, salvo casos excepcionais xustificados.

Art. 8.9. Outras condicións particulares

1. As vías deberán ter pavimentada a calzada e a zona peonil, a calzada deberá estar separada da zona peonil por elementos que delimiten claramente cada zona.

A zona peonil estará separada, preferentemente por diferenza de nivel e se non é así mediante elementos separadores que impidan que o tráfico rodado invada a zona peonil.

2. Os pavimentos que se utilicen en beirarrúas, calzadas e zonas de aparcadoiro serán permeables, na medida do posible, a fin de permitir a filtración de auga ao terreo natural e evitar o selado do terreo.

3. As especies vexetais que se utilicen nas vías serán autóctonas e adaptadas as condicións do entorno.

4. Darase cumprimento ás condicións de accesibilidade e supresión de barreiras vixentes.

5. Os viais e prazas de aparcadoiro deberán cumprir o disposto no RLSG.

Outubro 2024

A arquitecta: Carmen Viño Vila