

Parcelas.

Parcelas de la ampliación.

Tienen un precio de venta desde 35 €/m².

Tecnópolis pone a disposición de las empresas interesadas diferentes fórmulas de financiación:

- Constitución de Derecho de Superficie: Derecho real que permite a su titular construir sobre solar obteniendo la propiedad de lo edificado durante 30 años prorrogables. El cesionario se compromete a abonar un canon anual en una parte proporcional anualmente, cuyo importe será el 1,5% del precio de venta de la parcela durante los cinco primeros años, para ser en los siguientes años al 2,5% del precio de venta. El contrato de superficie incluye un derecho de opción de compra de la parcela; y sobre la cantidad a abonar se descuenta el 40% de las cantidades satisfechas en concepto de canon.
- Arrendamiento con opción de compra: Durante diez años y a contar desde la firma del contrato.
- Venta con pago aplazado en pleno dominio: En la que se ofrece la posibilidad de realizar el pago aplazado para lo que se deberá aportar el 20% del precio en la firma de la escritura y el 80% restante en un periodo de hasta 6 años.

Condiciones urbanísticas.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial en el ámbito del SUR-I2, SUR-3, SUR-I4 de San Cibrao das Viñas, en el Proyecto de Equidistribución y en el Plan General de Urbanización Municipal de San Cibrao das Viñas.

El precio concreto y resto de condiciones serán las que se publiquen en los correspondientes pliegos.

Normas de urbanización.

Se deben consultar posibles actualizaciones en la normativa, la información que se da a continuación no es exhaustiva.



Normas urbanísticas:

- La edificación guardará unas distancias obligatorias a las parcelas colindantes y a los viales públicos que son los siguientes: 10 mts a los viales públicos y 5 m a la parcela colindante.
- En las parcelas de uso industrial se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 250m²
- La altura máxima de edificación es de 13,5 m a medir en el punto medio de las fachadas, sobre el rasante del vial público (salvo edificaciones singulares y debidamente justificada su necesidad). Sobre esta altura solo podrán sobresalir las cubiertas incluida la placa o estructura, que en ningún caso superará la pendiente del 10%. Sobre la altura obligatoria podrán implementarse parapetos opacos de remate de la edificación y de las fachadas con una altura máxima de 14,5 m
- El número máximo de plantas será de B+3, siempre respetando la edificabilidad máxima asignada a cada parcela.
- La altura mínima de cada planta entre el piso y el techo rematado no será inferior a 3 m en la planta baja y 2,70 en el resto de la edificación.
- La edificabilidad máxima queda fijada en 0,85 m²/m² en los terrenos de la ampliación actualmente urbanizados (parcelas 1, 2, 3, 4 y 5).
- El volumen edificable es de: 5,50m³/m²
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos sin computar edificabilidad, siempre que no se realice más de una planta y el uso a que se destine sea aparcamiento o almacén. Los sótanos podrán ocupar toda la superficie de la parcela.
- Cada parcela dispondrá de un acceso rodado, con un ancho máximo de 5 mts, salvo que por las dimensiones de la parcela o por su uso industrial se justifique un ancho mayor. El propietario está obligado a reparar cualquier daño ocasionado en la vía pública en la construcción de los accesos.

Normas de edificación:

- Se admiten elementos prefabricados, tanto en paredes como en parámetros susceptibles de ampliación, debiendo ofrecer calidad de obra rematada.
- Los materiales que no se fabriquen para cara vista deberán ser enlucidos.
- Los rótulos serán de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.
- Por encima de la altura máxima solo se permiten elementos funcionales propios de la actividad que se trate; chimeneas, depósitos, silos, etc. siempre que se justifique su necesidad fuera del volumen máximo
- El tratamiento de las fachadas será de obra bien rematada.



- Los rótulos no sobresaldrán más de 25 cm de la alineación de la fachada. No se permiten rótulos o carteles en bandolera perpendiculares a la fachada.
- Tendrán consideración de fachada todos los parámetros laterales aunque no estén enfrente al vial público.
- Cierres de la parcela, los límites de la parcela, las alineaciones con los viales y líneas medianeras objeto de retranqueos se podrán materializar con un cerramiento formado por una parte ciega de una altura máxima de 1 metro, y otro metro en celosías en ningún caso la altura superará los 2 metros, salvo justificación en proyecto. El proyecto determinará las características del cierre cumpliendo con el artículo 42 de la ley 9/2002 y la modificación 15/2004 en el que no se permiten cierres de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica que no estén debidamente revestidos y pintados.
- La construcción del cerramiento común de las dos parcelas correrá a cargo de la empresa que primero urbaniza, debiendo abonarle la segunda el coste que le corresponda de la mitad del cerramiento si este se ejecuta al mismo nivel de la rasante.
- En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno, se construirán muros en los límites de la parcela, para contención de las tierras. El coste de los muros se sufragará a partes iguales entre ambos colindantes. Si alguna de ellas se establece en primer lugar la siguiente en establecerse deberá realizar el abono correspondiente. La altura máxima del muro quedará definida por la rasante de la parcela superior.

Condiciones higiénicas de seguridad y accesibilidad.

- Las condiciones higiénicas de las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral y sanitaria correspondiente.
- En cuanto al aislamiento térmico acústico será de aplicación para todo tipo de edificios la Normativa Básica en vigor.
- En lo relativo a las condiciones de ventilación e iluminación será de aplicación para todo tipo de edificios la Normativa en vigor.
- En los viales de la urbanización existen dos canalizaciones perfectamente diferenciadas, (fecales y pluviales) antes del conexionado a cada una de las redes se deberá solicitar la correspondiente autorización.
- Las conducciones de las redes de telecomunicaciones cuando vayan a ser usadas por un operador distinto al Parque Tecnológico de Galicia necesitarán la correspondiente autorización del PTG.



Información orientativa sobre las condiciones de acceso a parcelas:

- Publicación de concurso público por procedimiento abierto.
- La actividad económica de las empresas que se instalen en Tecnópolis operará preferentemente en sectores de alta tecnología.
- El gasto en I+D sobre el gasto total deberá ser como mínimo de un 10%.
- El porcentaje de personal titulado sobre el total será de un mínimo del 66%.
- Las propuestas incluirán documentación técnica sobre el proyecto empresarial.
- La adjudicación se hará a la propuesta más ventajosa de todas las que se presenten, teniendo en cuenta la valoración alcanzada en distintos criterios: características objetivas de la actividad o proyecto empresarial a desarrollar en la parcela (trascendencia económica, tecnológica y de empleo), características formales o estéticas del inmueble que se pretenda construir y la oferta económica.
- El adjudicatario deberá cumplir una serie de obligaciones relacionadas con plazos: presentación de proyectos, solicitud de licencia, finalización de las obras y apertura de del establecimiento.
- El adjudicatario no podrá transmitir la parcela antes de la puesta en funcionamiento de la actividad empresarial propuesta.
- Parque Tecnológico de Galicia S.A. tendrá el derecho de adquisición preferente.
- El tercer adquirente debe subrogarse expresamente en todas las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa.
- Deberá asumir desde la firma del contrato, ya sea de compra-venta o de alquiler, el pago de la "derrama de gastos de parcelas" establecida actualmente en 0,17 €/m² por trimestre.

Derrama de gastos de parcelas.

La sociedad Parque Tecnológico de Galicia S.A., con el fin de asegurar el normal funcionamiento del Parque, tiene la responsabilidad de establecer las condiciones de repercusión de los gastos generales de los servicios a los usuarios, arrendatarios o propietarios de las parcelas de Tecnópolis. Por este motivo facturará trimestralmente en concepto de "Derrama de Gastos de Parcelas" la cantidad de 0,17 € por cada metro cuadrado en propiedad. Esta cantidad podrá ser revisada anualmente al alza o a la baja en función de la evolución del coste de los servicios ofrecidos.

