

## **Parcelas.**

### **Parcelas originarias del Parque.**

Tienen un precio de venta desde 45,08 €/m<sup>2</sup> y de alquiler desde 0,45 €/m<sup>2</sup>/mes.

En el planeamiento urbanístico las parcelas de uso privado se dividen en tres grupos:

- Área tecnológica: 1F, 2F, 3F, 4F, 1E, 2E, 1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C
- Área industrial-tecnológica: 5F, 6F, 7F, 8F, 3E, 4E, 5E, 6E, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D, 8D, 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 7G, 8G, 9G, 1L, 2L, 3L, 4L, 1M, 2M, 3M (las tres últimas son compatibles con el área de equipamiento comercial).
- Área de equipamiento comercial: 1M, 2M, 3M

En las parcelas del área tecnológica se exige un alto componente de I+D y alto porcentaje de personal titulado.

En las parcelas del área industrial-tecnológica se exige tener un departamento específico de I+D y un porcentaje de personal titulado, aunque menor que en el área tecnológica.

En el área de equipamiento comercial se permiten usos terciarios, como complemento de las actividades del Parque tecnológico y que sean un factor de desarrollo y de imagen de calidad (comercial, ocio, hostelería, residencial, servicios financieros, ...).

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

### **Condiciones urbanísticas:**

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

### **Condiciones de volumen:**

- La altura máxima de la edificación será de 13,50 metros medida en el centro de la fachada hasta la cara superior del último forjado o, línea tirante en cerchas. Se permitirá sobrepasar dicha altura en edificaciones singulares propias del Parque Tecnológico debidamente justificadas.



En el caso de sótanos y semisótanos se permiten sin contar edificabilidad.

- Edificabilidad máxima,  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ó  $5,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Ocupación en planta. La edificación no podrá ocupar más de un 50% de la superficie de la parcela en la que se ubique. Habrá de preverse en el interior de las parcelas el espacio necesario para aparcamiento y operaciones de carga y descarga. La dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será de una plaza cada  $100\text{m}^2$  de edificación.
- Retranqueos mínimos. Los retranqueos mínimos que deben cumplir las edificaciones a construir serán las siguientes:
  - A la vía pública -10 m.
  - A la parcela colindante -5m.  
Esta medida se contará a partir del límite de parcela correspondiente.
- Alineaciones. No se define ninguna alineación salvo la que se deduce de las condiciones de retranqueos mínimos.
- Antepechos de cornisa. En el remate de cornisa de coronación se permite la ejecución de antepechos por encima de la rasante de dicha cornisa, pudiendo macizarse hasta la altura de 1,00m y colocar barandillas hasta 1,20m sobre dicha rasante.
- Chimeneas. Salvo justificación no sobrepasarán los 2,00m sobre la cota de cumbre.
- Voladizos. Se permitirán vuelos máximos de 1,00 m sobre la alineación correspondiente al retranqueo mínimos.
- Marquesinas. El diseño de marquesinas sitas en planta baja de los edificios deberá realizarse de acuerdo a los siguientes criterios:
  - La altura sobre rasante será como mínimo de 3,5m, no pudiendo exceder en ningún caso la altura del forjado que forma techo de planta baja.
  - El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo será de 2,00 metros.
- Se permite la colocación de letreros anunciadores en planta baja, altas y remate de edificios siempre que correspondan a un diseño acorde con la imagen del Parque.



### **Condiciones estéticas:**

- En la composición plástica de los edificios se tenderá a la resolución de los edificios mediante materiales de alta tecnología, acorde con la imagen de un Parque Tecnológico siendo valorados en este sentido las superficies acristaladas en fachada.
- En cuanto a materiales prohibidos no se permite el uso de materiales deleznable o de fácil desprendimiento, así como las imitaciones y falseamiento de materiales.
- Queda prohibido el uso de fibrocemento en cubierta cuando este fuese a quedar a la vista.
- Tanto las medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer una calidad de obra terminada igual a la principal.
- Se permiten los rótulos previa aprobación municipal.
- Los parámetros de fachada de semisótano no podrán ser macizos en su totalidad.
- Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,50m.

### **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.
- Para garantizar la impermeabilización de los edificios, los parámetros exteriores se acabarán con materiales adecuados a este efecto y un mínimo de duración garantizada de 10 años.
- Tanto la evacuación de aguas residuales de los edificios como las procedentes de la recogida de pluviales se conducirán hasta las redes principales del Parque.



- En cuanto a las condiciones de accesibilidad en los edificios se cumplirán cuando menos las mínimas a que se refiere la normativa sobre de accesibilidad y eliminación de barreras.

### **Información orientativa sobre las condiciones de acceso a parcelas:**

- Publicación por parte de la Xunta de Galicia de un concurso público por procedimiento abierto.
- La actividad económica de las empresas que se instalen en Tecnópolis operará preferentemente en sectores de alta tecnología.
- Para autorizar la instalación se tendrá en cuenta el gasto en I+D y el porcentaje de personal titulado sobre el total.
- 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 €/m<sup>2</sup> 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.

