

NORMATIVA Y ORDENANZAS
=====

PARQUE EMPRESARIAL DE
=====

VILAMARIN
=====

I N D I C E

1.- NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

- 1.01.- CONTENIDO
- 1.02.- VIGENCIA DE ESTA NORMATIVA
- 1.03.- AMBITO
- 1.04.- OBLIGATORIEDAD
- 1.05.- FUNCIONES DE CONTROL
- 1.06.- LICENCIAS
- 1.07.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.
- 1.08.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

2.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

- 2.01.- NORMAS URBANISTICAS
- 2.02.- ORDENANZAS
- 2.03.- PLAN PARCIAL
- 2.04.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- 2.05.- ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.06.- REPARCELACION
- 2.07.- SECTOR
- 2.08.- ZONA
- 2.09.- UNIDAD DE ACTUACION
- 2.10.- PARCELA EDIFICABLE
- 2.11.- PARCELA MINIMA

- 2.12.- ALINEACIONES
- 2.13.- RASANTES
- 2.14.- LINEA DE EDIFICACION
- 2.15.- FACHADA PRINCIPAL
- 2.16.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACION
- 2.17.- RETRANQUEO PARCIAL
- 2.18.- CHAFLAN
- 2.19.- FONDO EDIFICABLE
- 2.20.- EDIFICACION EXENTA
- 2.21.- EDIFICACION ADOSADA
- 2.22.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS
- 2.23.- HUECOS UTILES
- 2.24.- EDIFICABILIDAD
- 2.25.- TIPOS DE EDIFICABILIDAD
- 2.26.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO
- 2.27.- COEFICIENTE DE OCUPACION
- 2.28.- SUPERFICIE OCUPADA
- 2.29.- ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA
- 2.30.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
- 2.31.- SOLAR
- 2.32.- DENSIDAD DE VIVIENDAS
- 2.33.- ALTURA REGULADORA MAXIMA
- 2.34.- MEDICION DE ALTURAS
- 2.35.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA REGULADORA
MAXIMA.

- 2.36.- SOTANO Y SEMISOTANO
- 2.37.- PLANTAS DE UN EDIFICIO Y ALTURA ENTRE PLANTAS
- 2.38.- PLANTA BAJA
- 2.39.- PLANTA PISO
- 2.40.- BLOQUES REPRESENTATIVOS
- 2.41.- NAVES INDUSTRIALES-COMERCIAL
- 2.42.- CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS
- 2.43.- ALTURA TOTAL DEL BLOQUE REPRESENTATIVO
- 2.44.- ALTURA TOTAL DE NAVE
- 2.45.- ALTURA UTIL DE NAVE

3.- DEFINICION Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS.

- 3.1.- ZONA 1: USO COMERCIAL-INDUSTRIAL
- 3.2.- ZONA 2: USO RESIDENCIAL
- 3.3.- NORMAS GENERALES DE USO
- 3.4.- CLASIFICACION DE USOS SEGUN SU FUNCION.
- 3.5.- CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO

4.- CALIFICACION DEL SUELO

**5.- NORMAS Y ORDENANZAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION EN LA
ZONA 1: COMERCIAL-INDUSTRIAL.**

5.01.- ORDENANZA 1. DE EDIFICACION INDUSTRIAL-COMERCIAL
(1.EI).

5.02.- ORDENANZA 2 DE ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (2 ED)

5.03.- ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (3 E.S.)

5.04.- ORDENANZA 4 DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (4 EC)

5.05.- ORDENANZA 5 DE ZONAS VERDES (5 ZV)

5.06.- ORDENANZAS DE CONDICIONES HIGIENICAS Y
MEDIOAMBIENTALES.

5.07.-ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES ESTETICAS

6.- FICHAS URBANISTICAS

6.1.- PARCELAS USO COMERCIAL-INDUSTRIAL

6.2.- PARCELAS DE CESIONES

**7.- NORMAS Y ORDENANZAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION EN LA
ZONA 2: RESIDENCIAL**

7.1.- SUELO DE USO RESIDENCIAL

7.2.- SUELO DE CESIONES

**8.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 89 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
VILAMARIN.**

- 8.1.- EDIFICABILIDAD
- 8.2.- RETRANQUEOS
- 8.3.- ALTURA MAXIMA
- 8.4.- USOS

TITULO 4.- PLAN DE ETAPAS

TITULO 5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 5.1.- DESCRIPCION DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS Y OBRAS
DE URBANIZACION.
- 5.2.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE SERVICIOS
Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

1.- NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

1.01.- CONTENIDO:

Las presentes Ordenanzas, reglamentarán el uso y régimen urbanístico del suelo, así como las condiciones a que han de someterse las obras de urbanización y las de edificación en el desarrollo del presente Plan Parcial.

1.02.- VIGENCIA DE ESTA NORMATIVA:

Las Ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial, definido en las Normas Subsidiarias Municipales de Vilamarin, entrarán en vigor en el momento de la publicación en el D.O.G.A. de la aprobación definitiva del mismo, y serán vigentes hasta que cualquier otra figura urbanística de igual o superior rango la modifique o sustituya.

1.03.- AMBITO:

El ambito de ampliación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan Parcial es el circunscrito a los Sectores clasificados en las Normas Subsidiarias, y cuya delimitación gráfica viene expresada en los planos, tanto de las NN.SS. como del presente Plan Parcial.

Será de aplicación a todas las actuaciones urbanísticas y edificaciones que se lleven a cabo dentro de su ambito delimitado.

La nulidad o inaplicabilidad de alguna o algunas de las Ordenanzas formuladas expresamente para una -propiedad, edificación, construcción, explotación o actividad, no afectará al resto de las comprendidas dentro de su ámbito de aplicación.

1.04.- OBLIGATORIEDAD:

Desde el momento de entrada en vigor del presente Plan Parcial, las presente Ordenanzas serán obligatorias en toda su extensión, tanto para los Organismos Públicos como para todas aquellas personas físicas o jurídicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo

momento a sus preceptos y prohibiciones, todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

1.05.- FUNCIONES DE CONTROL:

Corresponden al Ayuntamiento de Vilamarin, u órgano que en su día delegue, las funciones de supervisión y control, tanto del propio Parcial como de las figuras de Planeamiento que lo desarrollen, en cumplimiento de su competencia en materia urbanística.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento o Administración correspondiente, aplicará las medidas preventivas o correctoras, que de acuerdo con su competencia, les atribuya la legislación vigente.

1.06.- LICENCIAS

Para la realización, dentro del ambito de aplicación del presente Plan Parcial, de cualquier tipo de obra, ya sea de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma, o cualquier otro de los supuestos, contemplados en el Artº 1, del Reglamento de Disciplina Urbanística, será

imprescindible la obtención previa de la Licencia Municipal, todo ello de acuerdo con el Título 1 de la Normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Vilamarin.

Para la concesión de la correspondiente Licencia de edificación, será imprescindible que la parcela en la que se proyecta edificar, disponga de los servicios urbanísticos mínimos, para que reúna las condiciones de solar, o en su caso, que garantice debidamente la realización simultánea de los mismos, con las obras solicitadas, según los Artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo se cumplirán los requisitos de los artículos 23 y siguientes de la Normativa de las NN.SS. de Vilamarin.

1.07.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial, se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, y Estudios de Detalle de acuerdo con las Leyes de Suelo estatales y Autonómicos y sus Reglamentos, y según las

especificaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

1.07.1.- Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización tiene por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. Artº 92 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26.6.1992.

1.07.1.1.- El Proyecto de Urbanización desarrollará todas las determinaciones y condiciones de cálculo que el Plan Parcial prevé en cuanto a las obras y servicios siguientes: Movimiento de Tierras, Red Viaria, Redes de Abastecimiento de Agua, Riego y Protección Contra Incendios, Red de Saneamiento de Fecales, Red de Saneamiento de Pluviales, Depuración, Red de Distribución de Energía Eléctrica, Red de Alumbrado Público, Red de Canalización Telefónica, Red de Drenaje, Ajardinamiento, Mobiliario Urbano, Edificio Institucional.

1.07.1.2.- El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre Ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberá detallar las obras

que comprenden con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto.

1.07.1.3.- El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las Previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

1.07.1.4.- El Proyecto de Urbanización comprenderá una Memoria Descriptiva de las características de las obras, planos de situación, planos de Proyecto y planos de detalle, mediciones cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

1.07.2.- Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle podrán formalizarse, cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial, Artº 91 de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación urbana de 26, de junio de 1992.

1.07.2.1.- Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

1.07.2.2.- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del Plan Parcial y NN.SS., sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

1.07.2.3.- Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el n° 2 del Art°91 de la Ley del suelo y los señalados en el Art° 66 del Reglamento de Planeamiento.

1.08.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

1.08.1.-La ejecución de las obras de Urbanización Infraestructuras y Servicios Generales, correrá a cargo del promotor en los términos y condiciones que establecen las presentes ordenanzas y la legislación vigente.

1.08.2.- Las obras de Urbanización se acometerán siguiendo el Plan de Etapas que se establecen en este Plan Parcial.

1.08.3.- La ejecución del Polígono definido se realizará mediante el sistema de expropiación en los términos y condiciones que establece la legislación vigente.

2.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas, están subordinadas a la legislación vigente, especialmente a lo prescrito en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a las Ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Vilamarin.

En el caso de que alguna de las normas establecidas en esta Ordenanza, estuviera ya regulada por una disposición superior, se aplicará aquella que implique mayor restricción o exigencia.

A efectos de aplicación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, se adoptará el significado que se expresa en las definiciones siguientes:

2.01.- NORMAS URBANISTICAS.

Conjunto de disposiciones legales que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de: protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones y que serán de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan su autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

2.02.- ORDENANZAS

Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse toda actividad sometida a licencia de acuerdo con el artº 1 del reglamento de Disciplina Urbanística.

2.03.- PLAN PARCIAL

Instrumento de Ordenación del suelo clasificado como Suelo Urbanizable o de Areas Aptas para Urbanizar y destinado a fijar en el mismo su ordenación, el sistema de actuación y las etapas de realización.

2.04.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Son proyectos de obras que tienen por objeto, entre otros la realización material de las determinaciones del Plan Parcial (art° 67 del RPLS).

2.05.- ESTUDIOS DE DETALLE

Son instrumentos complementarios de un planeamiento superior, destinado a establecer alineaciones y rasantes, complementar las existentes, reordenar volúmenes, alineaciones y rasantes, en las condiciones señaladas por el art° 65 del RPLS.

Será obligada su redacción para la segregación de parcelas, en caso de que se altere la configuración de los accesos previstos en el presente Plan Parcial.

Asimismo será obligatorio para el desarrollo de la Zona Residencial

2.06.- REPARCELACION

Es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustándose al planeamiento, en la forma prevista por el Reglamento de Gestión Urbanística.

2.07.- SECTOR

Area de situación urbanística homogénea y que debe ser objeto de planeamiento conjunto, o en subáreas que cumplan los requisitos marcados por el planeamiento.

2.08.- ZONA

Clase de suelo homogénea a efectos de tipología de su edificación, aprovechamiento y de sus usos más característicos.

2.09.- UNIDAD DE ACTUACION.

Conjunto de suelo delimitado para la realización de una actuación urbanística, que permita una distribución equitativa de beneficios y cargas entre sus propietarios. Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse siguiendo el plan de etapas establecido en el presente Plan Parcial.

2.10.- PARCELA EDIFICABLE.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y de propiedad.

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable con frente a la vía que se delimitan a tal fin por el planeamiento y en los que es posible la ejecución de la urbanización y edificación.

2.11.- PARCELA MINIMA.

Es la establecida como unidad mínima por el planeamiento en base a las características de ordenación

y tipologías edificatorias previstas por el mismo para la zona en que se sitúa. Las condiciones de forma o superficie que se establezcan para la misma, deberán ser tales que eviten la realización de soluciones urbanísticas no adecuadas.

La parcela mínima será indivisible. Cuando en estas Normas se establece una parcela mínima o una dimensión mínima en alguno de sus lindes, será obligatorio para poder edificar, cumplir estos mínimos de superficie o longitud.

2.12.- ALINEACIONES

Son las líneas que se marcan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

2.12.1.- Alineaciones exteriores:

Son las líneas que en el Plan Parcial

fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres de dominio público, vías, calles y plazas.

Se considera como frente de parcela, el lado de cada parcela, paralelo a la vía de acceso y que sirve de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

Por vía de acceso se entiende lo que en el Plan Parcial se denomina y define como vial principal o vial de comunicación interior del Polígono.

Las variantes de camino, no constituyen vía de acceso, carecen de servicio y sobre ellas la Normativa se interpretará como lindero entre parcelas

2.12.2.- Alineaciones interiores:

Son las líneas que delimitan dentro de las zonas o parcelas edificables las superficies libres respecto a las que son aptas para ser ocupadas por la edificación.

2.13.- RASANTES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles o parcelas, definidas en los documentos del presente Plan Parcial y normas que lo desarrolla, que sirven como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

2.14.- LINEA DE EDIFICACION

Es la intersección del plano de la superficie de fachada de un edificio con el de la rasante de la vía o plaza.

2.15.- FACHADA PRINCIPAL

Es el paramento vertical, orientado a la vía de acceso a la parcela. Teniendo en cuenta las puntualizaciones del punto 2.12.

2.16.- RETRANQUEO DE LA EDIFICACION

Retranqueo de la edificación es la distancia mínima comprendida entre los límites de cada parcela y los paramentos verticales del edificio orientados hacia cada uno de los linderos.

2.17.- RETRANQUEO PARCIAL

Distancia perpendicular entre dos paramentos verticales con la misma orientación.

2.18.- CHAFLAN.

Paramento vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados.

2.19.- FONDO EDIFICABLE.

Distancia comprendida entre la fachada

principal y el paramento vertical opuesto a la misma (alzado posterior más alejado).

2.20.- EDIFICACION EXENTA

Se considera que una edificación tiene la cualidad de exenta cuando todos sus paramentos verticales se encuentran retranqueados de los límites de la parcela.

2.21.- EDIFICACION ADOSADA

Se considera que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentren unidas, pudiendo disponer de misma pared medianera, o diferente.

2.22.- ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS.

Distancia existente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

2.23.- LOCALES

Son aquellos lugares interiores en los que pueden desarrollarse tareas relacionadas con las actividades del edificio de que se trate.

2.24.- EDIFICABILIDAD.

Es la asignación de la cuantía de edificación que las ordenanzas y/o los planes fijan a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

Para definir a su limitación, el presente Plan Parcial utiliza dos parámetros simultaneas:

2.24.1.- Se establece un valor máximo de edificabilidad en m^2/m^2 aplicable a la superficie neta de parcela.

2.24.2.- Se establece un valor máximo de volumen edificable en m^3/m^2 . aplicable a la superficie neta de parcela.

Además de estos parámetros, la edificabilidad viene

condicionada por las otras condiciones y limitaciones que en altura, ocupación etc. señala las ordenanzas para cada tipo de suelo.

2.25.- TIPOS DE EDIFICABILIDAD.

Consideramos dos tipos de edificabilidad:

2.25.1.- Edificabilidad bruta

Es la que se aplica a la superficie total del sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión.

2.26.1.- Edificabilidad neta

Es la que se aplica a la superficie neta edificable del sector destinada a la edificación.

2.26.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Es la edificabilidad que se permite en el conjunto de una zona homogénea de suelo urbano y que se expresa mediante un coeficiente de edificabilidad expresado en (m².m²) o/y en (m³/m²) o bien a través de condiciones de volumen y forma de la edificación.

2.27.- COEFICIENTE DE OCUPACION

Es la relación máxima expresada en tanto por ciento (%), entre la superficie de terreno que puede ser ocupada por la edificación, respecto de la superficie total de la parcela o terreno.

2.28.- SUPERFICIE OCUPADA

Se define como superficie ocupada de un terreno, la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser

superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

2.29.- ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA

Es el espacio que deja libre la edificación en aplicación de la definición de la superficie ocupada.

El espacio libre de parcela no podrá ser objeto de ningún aprovechamiento sobre su superficie, distinto de los de viales, jardines, aparcamiento, áreas de carga y descarga y almacenamiento de mercancías.

2.30.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.

Es el valor máximo total, expresado en m². de edificación que puede realizarse sobre el terreno, en función de la edificabilidad del mismo y de su superficie.

2.31.- SOLAR

Es la superficie de suelo urbano, que reúne las siguientes condiciones:

- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Disponer de acceso rodado pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- c) Haber realizado las cesiones mínimas establecidas en el presente Plan Parcial

Anchura de un solar.- Es la longitud que mide la dimensión paralela a la alineación exterior.

Profundidad de un solar.- Es la longitud que mide la dimensión perpendicular a la alineación exterior.

2.32.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

Es el número de unidades de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada zona de referencia.

2.33.- ALTURA REGULADORA MAXIMA.

Es la vertical que se mide desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del último forjado construido, o de las cerchas de la cubierta en su apoyo. La rasante elegida para el proyecto, no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

2.34.- MEDICION DE ALTURAS

La medición de alturas se realizará respetando conjuntamente los valores máximos admisibles para el número de plantas y la altura reguladora máxima, definida en las normas particulares de cada zona de la presente Normativa.

2.35.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA REGULADORA MAXIMA.

Quedan autorizadas por encima de la altura reguladora máxima, la construcción de cubiertas, que cumplirán las normas particulares de cada zona de la presente normativa, y los elementos siguientes:

- a) Chimeneas de ventilación y extracción de humos.
- b) Antenas
- c) Las construcciones o instalaciones permitidas por la normativa particular de cada zona.

2.36.- SOTANO Y SEMISOTANO

- 1.- Se entiende por sótano aquella planta, que tenga $\frac{2}{3}$ o más de su volumen por debajo de la rasante del terreno.

2.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tenga entre $1/3$ y $2/3$ de su volumen por debajo de la rasante del terreno, siempre y cuando su techo no supere la cota de 1,0 metros sobre dicha rasante. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,0 metro sobre la rasante, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

3.- Los sótanos y semisótanos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima será de 2,5 en cualquier punto y la máxima será la que se indica en la Norma CPI-91.
- b) Deberán de tener ventilación suficiente.
- c) No se permitirán viviendas.

2.37.- PLANTAS DE UN EDIFICIO Y ALTURA ENTRE PLANTAS

1.- Plantas de un edificio

Son los elementos constructivos que compartimentan horizontalmente el volumen edificado.

2.- Altura libre de planta.

Es la distancia medida desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior de techo de la planta correspondiente.

3.- Altura de pisos o plantas.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.38.- PLANTA BAJA

En la planta inferior del edificio cuyo piso está por encima de la rasante de la acera o terreno y por encima de las plantas sótano y semisótano en el caso de que existan.

2.39.- PLANTA PISO

- 1.- Se entenderá por "planta piso", toda planta de edificación por encima de la planta baja.
- 2.- La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 metros.

2.40.- BLOQUES REPRESENTATIVOS.

Edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, exposiciones, laboratorios de investigación, viviendas y, en general, todos los que , dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación o almacenado.

2.41.- NAVES INDUSTRIALES - COMERCIAL.

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje, expedición y venta.

2.42.- CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesarias para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración, chimeneas, calderas, básculas de pesaje, etc.

2.43.- ALTURA TOTAL DEL BLOQUE REPRESENTATIVO

Distancia vertical medida desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del último forjado.

2.44.- ALTURA TOTAL DE NAVE

Distancia vertical medida desde la rasante del terreno en cualquier punto, hasta el elemento más alto de la cubierta de la nave.

2.45.- ALTURA UTIL DE NAVE

Se considera como altura útil de nave, la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cornisa de la nave.

El plano de cornisa se supone limite entre el espacio útil (inferior) y la parte superior que alberga, en general, únicamente elementos estructurales. Esta altura será la que deberá tenerse en cuenta a efectos de cálculo del volumen edificable, retranqueos laterales y frontales y allí donde corresponda, por aplicación de estas Ordenanzas.

3.- DEFINICION Y ORDENANZAS REGULADORAS DE ESPACIOS Y USOS.

Se establece en este capítulo de Ordenanzas, el uso asignado a los sectores que comprenden este Plan Parcial, así como las ordenanzas reguladoras generales, que habrán de aplicarse en cada una de las zonas que se derivan del uso adscrito a los terrenos de las mismas.

Los Zonas que comprenden este Plan Parcial son:

ZONA 1: Uso Comercial-Industrial

ZONA 2: Uso Residencial

3.1.- ZONA 1: USO COMERCIAL-INDUSTRIAL

Las distintas zonas que comprenden el Sector 1 de este Plan Parcial son las siguientes:

A) TERRENOS DESTINADOS A PARCELAS PARA USO COMERCIAL
E INDUSTRIAL.

B) ESPACIO DESTINADO A SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y
SOCIAL.

B1.- Parque Deportivo

B2.- Equipamiento Comercial

B3.- Equipamiento Social

C) SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO
PUBLICO.

D) JARDINES DE VIALES Y PROTECCION DE PARCELAS

F) INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANISTICOS BASICOS.

3.1.1.- TERRENOS DESTINADOS A PARCELAS PARA USO
COMERCIAL E INDUSTRIAL.

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación Comercial e Industrial del Polígono, señaladas gráficamente en el plano de zonificación.

Se permitirá el uso de vivienda, con las limitaciones impuestas en las Ordenanzas específicas del Uso Comercial e Industrial.

Se permitirá el agrupamiento de parcelas para formar unidades de mayor dimensión, y le será de aplicación la ordenanza de la superficie final.

Se podrán subdividir las parcelas, siempre que se respeten las condiciones de parcela mínima. Dicha segregación se ejecutará mediante el correspondiente Estudio de Detalle, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y se cumplan las determinaciones de las Ordenanzas específicas, siempre que se modifique la disposición de la red viaria y de accesos.

3.1.2.- ESPACIO DESTINADO A INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Comprende los terrenos en que deberán asentarse los edificios e instalaciones destinadas al establecimiento de servicios tipo comercial, sanitario, administrativo, recreativo, deportivo, etc. que garanticen el buen funcionamiento del Polígono. Se permitirá el uso de vivienda con las limitaciones impuestas en la Ordenanza específica.

3.1.2.1.- Parque Deportivo con instalaciones abiertas y cerradas.

3.1.2.2.- Equipamiento Comercial.

3.1.2.3.- Equipamiento Social.

3.1.3.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Comprenderá los terrenos destinados a zona verde que se delimitan gráficamente en los planos de zonificación.

3.1.4.- JARDINES DE VIALES Y PROTECCION DE PARCELAS.

Son aquellas zonas, que no teniendo las dimensiones mínimas de zonas verdes, se dedican a jardines, tanto entre parcelas y calzada, como separación de parcelas y límites del Polígono.

3.1.5.- APARCAMIENTOS:

Comprende los terrenos destinados al estacionamiento y parada de vehículos en general, localizados en los espacios habilitados al efecto y terrenos interiores a las parcelas obtenidas por retranqueos.

3.1.6.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANISTICOS:

En el plano de zonificación se representan los espacios destinados a la red viaria, a soportar infraestructuras, red peatonal, aparcamientos, zonas verdes, terrenos destinados a parcelas de uso comercial e industrial, y a la implantación de equipamientos.

Las canalizaciones correspondientes a los alcantarillados de aguas pluviales y residuales, a la red de abastecimiento, de alumbrado y de teléfonos, se efectuarán empleando las franjas comprendidas entre la calzada y los límites de parcelas, salvo en aquellos casos en que por razones técnicas en el presente Plan Parcial se haya previsto su paso por otras zonas, o se desarrolle en el Proyecto de Urbanización.

Las características técnicas y el trazado en planta de las instalaciones relativas a estos servicios que se especifican en la Memoria de Planeamiento y planos, serán de obligado cumplimiento en el Proyecto de Urbanización.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria ni la instalación de elementos accesorios o auxiliares en los terrenos y zonas de servidumbre de este tipo de servicios.

Se exceptúa de lo anterior los elementos e instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada uno de los citados servicios.

Deberá respetarse las servidumbres que afecten a este tipo de instalaciones con arreglo a la legislación vigente.

Los beneficiarios de las parcelas deberán permitir el acceso y las obras de reparación y conservación necesarias de las redes subterráneas o aéreas que discurren por el interior de su propiedad.

Las principales condiciones a que habrá de someterse el proyecto de urbanización para las distintas infraestructuras y servicios serán las que se especifican en el apartado 1.08 "EJECUCION DEL PLAN PARCIAL".

3.2.- ZONA 2.- USO RESIDENCIAL

El sector residencial se desarrollará mediante un Estudio de Detalle, que cumplirá las determinaciones del presente Plan Parcial

3.3.- NORMAS GENERALES DE USO

3.3.1.- CONCEPTO:

1 Se entiende por uso del suelo la actividad a que éste va destinado o se encuentra afectado.

2 La relación entre los usos y su localización en el territorio se establece en las regulaciones zonales de acuerdo con los siguientes tipos:

- a) Uso global o predominante.- Es el que caracteriza la ordenación de un ámbito, por ser el de implantación mayoritaria en el mismo.
- b) Uso permitido.- Es aquel que puede coexistir con el uso global, por no ser incompatible con él.

Cuando en un terreno o edificación coincidan varios usos compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir con las condiciones que le corresponda, especificadas en los artículos siguientes.

c) Uso prohibido.- Es aquel que por ser incompatible con el uso predominante debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

3.- Usos provisionales.- Son aquellos que podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de las Normas y no requerir de obras e instalaciones permanentes.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones señalados en el art. 58.2 del T.R.

3.3.2.- CONDICIONES MINIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN
LOS EDIFICIOS. MINUSVALIDOS (REAL DECRETO
556/1989 DE 12 DE MAYO).

3.3.2.1. Ambito de aplicación

Las presentes condiciones serán de aplicación en los edificios de nueva planta, cuyo uso implique concurrencia de público y en aquellos de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor.

3.3.2.2. Itinerarios practicables por minusválidos.

En los edificios de nueva planta, cuyo uso implique concurrencia de público, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios:

- La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.

- La comunicación entre un acceso del edificio y las áreas y dependencias de uso público.
- El acceso, al menos a un aseo, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.
- Este aseo estará, además, adaptado para su utilización por personas con movilidad reducida.

3.3.2.3. Condiciones de los itinerarios practicables por minusválidos.

Para que un itinerario sea considerado practicable por personas con movilidad reducida, tendrá que cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- 1 No incluir escaleras ni peldaños aislados.
- 2 Los itinerarios tendrán una anchura libre de 0,90 metros.
- 3 La anchura libre mínima de un hueco de paso será de 0,70 metros.

- 4 En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
- 5 Se admite hasta un 10% en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12% en tramos de longitud inferior a 3 metros.
- 6 Las rampas y planos inclinados tendrán pavimento antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.
- 7 El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 0,12 metros, salvada por un plano inclinado que no supere una pendiente del 60%.
- 8 A Ambos lados de las puertas, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 metros de profundidad no barrido por las hojas de la puerta.
- 9 La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá al menos, las siguientes dimensiones:

- Fondo, en el sentido de acceso: 1,20 metros.
- Ancho: 0,90 metros.
- Superficie: 1,20 metros.
- Las puertas, en recinto y cabina, serán automáticas, con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.
- Los mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.

3.3.2.4.- Casos excepcionales

No se admitirá otorgamiento de Licencia alguna que no cumpla las determinaciones del presente Plan Parcial.

3.4.- CLASIFICACION DE USOS SEGUN SU FUNCION.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece la siguiente clasificación de usos de la edificación y de las parcelas que puedan, en cada caso y de acuerdo con el planeamiento, considerarse como anejos a ella:

- Residencial
- Garaje-aparcamiento
- Artesanía
- Industria
- Alojamiento colectivo
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Lugares de reunión
- Religión
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Servicios Generales
- Organismos oficiales

Esta clasificación operativa de usos no posee carácter

exhaustivo y no puede prever la posibilidad de actividades complejas. En tales casos, así como aquellos en que se de simultaneidad de usos, se aplicarán de forma razonable y combinada las especificaciones de las clases de usos no incompatibles.

En las Ordenanzas específicas de aplicación en el ámbito de este Plan parcial se señalarán los usos permitidos en las nuevas edificaciones.

En los edificios de nueva construcción se establecen los usos permitidos, con los grados y categorías que figuran en los epígrafes siguientes.

3.4.1.- RESIDENCIAL

3.4.1.1. Definición

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de personas o familiar.

3.4.1.2.- Clasificación

Se establecen tres grupos:

GRUPO 1.- Vivienda integrada en un edificio para otros usos.

GRUPO 2.- Vivienda unifamiliar en edificio exclusivo .

GRUPO 3.- Vivienda colectiva.

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

1.- Vivienda integrada en edificio para otros usos:

Es aquella con función exclusiva de residencia de personal destinado a guardería y vigilancia de las instalaciones en que se emplaza.

Categoría única

2.- Vivienda unifamiliar en edificio exclusivo:

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Categoría única

3.- Vivienda Colectiva:

Es aquella que en su edificación encierra varias viviendas con uno o varios accesos comunes a éstas.

Categoría única

3.4.1.3.- Condiciones mínimas.

Las condiciones de higiene, seguridad, aislamiento y cuestiones afines serán como mínimo las reguladas por las NN.SS. de Vilamarin, o Norma que se sustituya.

Las viviendas, prohibidas en sótanos y semisótanos, serán obligatoriamente exteriores con frente mínimo de 5 m. a calle o espacio libre de la parcela.

Las dimensiones útiles mínimas y demás datos relativos a pasillos, programa etc. serán las señaladas en las NN.SS. que a continuación se transcriben:

Artículo 58.- Composición y Programa de la vivienda.

1. La vivienda constará como mínimo de tres dependencias: una habitación capacitada para estar-comedor y cocina, un dormitorio y cuarto de aseo.

Se admitirán estudios de una sola pieza, en la que sus superficie útil sea superior a 26 m². y un cuarto de aseo totalmente independiente al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

- 2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de aseo, excepto cuando la vivienda disponga de mas de un cuarto de aseo, en este caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.
- 3.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 60 de la presente Normativa, relativo a galerías, todas las estancias de la vivienda tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores, exceptuando de este cumplimiento los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y trasteros interiores de vivienda.

Las estancias tendrán vistas o recibirán iluminación del espacio exterior abierto o patio abierto a vía pública o patio de manzana, siempre que el diámetro del círculo inscribible en planta en dicho patio sea igual o superior a 0,7 veces la altura total del edificio de que se trate.

Artículo 59.- Dimensiones, superficies y alturas mínimas de las estancias.

1. Las superficies útiles mínimas del estar-comedor conjuntamente en función del número de habitaciones de la vivienda, serán las siguientes:
 - Viviendas de 1 dormitorio: 14 m².
 - Viviendas de 2 dormitorios: 16 m².
 - Viviendas de 3 dormitorios: 18 m².
 - Viviendas de 4 ó mas dormitorios: 20 m².

La planta del estar-comedor deberá admitir la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro, la distancia mínima entre paramentos opuestos será de 2,50 metros.

2. Las superficies útiles mínimas del estar-comedor y cocina cuando constituyan una sola pieza serán las señaladas en el apartado anterior incrementadas en 2 m²., respetando las dimensiones mínimas estipuladas en dicho apartado.
- 3.- Si la cocina es independiente del estar-comedor,

tendrá como mínimo 7 m². de superficie útil, que podrá dividirse en 5 m². de cocina y 2 m². de lavadero-tendedero.

- 4.- La superficie útil mínima de los dormitorios individuales será de 6,00 m². y en su planta podrá inscribirse un círculo de 2,00 m. de diámetro.

En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio de 10,00 m². de superficie útil en el que en su planta pueda inscribirse un círculo de 2,50 m. de diámetro.

- 5.- El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 2,00 m². con una distancia entre paramentos opuestos superior a 1,00 m.

- 6.- Los pasillos tendrán como mínimo una anchura de 0,85 metros. Se requiere que en el espacio al que dé la puerta de acceso a la vivienda, pueda inscribirse un círculo de 1,10 m. de diámetro.

- 7.- Las alturas libres entre pavimento y techo acabados serán como mínimo de 2,50 m.

- 8.- En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y cuartos de baño, la altura mínima podrá disminuirse hasta

2,20 metros.

En las restantes estancias esta altura podrá permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la estancia en la que se produzca la disminución de altura mínima obligatoria; deberá mantenerse, en este caso como mínimo, el volumen que le correspondería al aplicar las superficies y alturas exigidas en los párrafos anteriores.

9.- En las estancias abuhardilladas la altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50 m., siempre que la estancia tenga un volumen equivalente al exigido con carácter general en esta normativa.

10.- La profundidad máxima de las estancias medida perpendicularmente a la fuente de iluminación y ventilación será de 7,50 metros. No obstante podrán alcanzarse profundidades superiores siempre que esta dimensión sea como máximo de 1,5 veces la anchura de la estancia.

Artículo 60.- Iluminación y ventilación de las estancias

1. Toda estancia habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco que disponga de una superficie mayor o igual a $1/70$ de la superficie útil de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta $1/3$ de la de iluminación.

Cuando la estancia ventilada tenga una profundidad mayor de 7,50 metros, la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta $1/6$ y la real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de su superficie útil.

2. Los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y trasteros interiores de las viviendas podrán ventilarse por medio de conductos verticales activados estáticamente.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina, activado estáticamente, destinado en exclusiva a este fin.

Cuando la cocina esté incorporada al estar-comedor, se reforzará la ventilación mediante cualquier procedimiento que garantice la extracción de por lo menos 20 m³/h por cada metro cuadrado de superficie

útil del conjunto de las estancias.

- A las instalaciones de ventilación anteriormente descritas solo se podrán conectar locales destinados al mismo uso.
3. Cuando una estancia se ventile o ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2,00 metros, la superficie de ventilación e iluminación será como mínimo de $1/6$ de la superficie útil de la estancia.

Las terrazas no podrán tener una profundidad superior a los 3,00 metros sin dar a fachadas o patios abiertos, y de 2,00 metros si dan a patios de parcelas; su ancho deberá ser siempre mayor o igual a su profundidad.

Cuando la profundidad conjunta de la terraza y de la estancia que ventile e ilumine a través de ella sea superior a 7,50 metros, la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta $1/5$ de la superficie útil de la estancia y la superficie real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior.

4. La ventilación e iluminación de las estancias con

excepción de baños y aseos podrá efectuarse a través de galerías de 1,50 m. de profundidad máxima; en este caso la superficie de ventilación e iluminación entre estancia y galería será mayor que $1/6$ de la superficie útil de la pieza y la superficie real de

ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior .

Artículo 61.- Programa mínimo sanitario

1. En todas las viviendas se instalará como mínimo un cuarto de aseo compuesto por baño o ducha, lavabo e inodoro.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en todos sus paramentos.

El acceso a los cuartos de aseo deberá efectuarse obligatoriamente a través de corredores, vestíbulos y distribuidores, y nunca desde piezas habitadas, excepto cuando la vivienda disponga de mas de un cuarto de aseo; en este caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

2. Todas las viviendas dispondrán de un espacio para tendedero, ya sea común o individual, con una superficie útil mínima de 1,50 m². por vivienda. Si estos locales dan luces a fachadas o patios abiertos, deberán cerrarse con elementos que permitan la ventilación y protejan de la vista desde el exterior.
3. Las cocinas se dotarán de instalaciones de fontanería y desagües que permitan la conexión de vertedero y lavadero o lavadora como mínimo.

Asimismo se dotarán de instalación eléctrica que permita la conexión de cocina, lavadora y frigorífico como mínimo.

Se admitirá que las conexiones necesarias para lavaderos o lavadora se sitúe en los lavaderos-tendederos.

4. Todas las viviendas dispondrán de agua de consumo que reúna las condiciones de potabilidad exigidas en la legislación vigente. También dispondrán de un sistema adecuado para la eliminación de aguas residuales.

Artículo 62. Accesos a las viviendas, escaleras y

ascensores

1. El acceso a las viviendas deberá efectuarse a través de un espacio público o de un espacio común,

Los espacios de acceso a las viviendas deberán tener como mínimo un ancho de 1,20 m. y permitir el paso a través de un rectángulo de dimensión 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.

2. En las escaleras de acceso a las viviendas la altura máxima de las tabicas será de 19,00 cm., la anchura mínima de las "huellas" será de 27,00 cm., sin contar el vuelo sobre la tabica, y la longitud mínima de los peldaños será de 1,00 metro.

El ancho mínimo entre paramentos opuestos en el conjunto de la escalera será de 2,20 metros.

El número máximo de peldaños en un solo tramo será de 16.

3. En las escaleras curvas la longitud mínima del peldaño será de 1,20 metros y éstos tendrán como mínimo un ancho de "huella" de 25 cm. medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

4. Los rellanos de las escaleras a las que den puertas de acceso a viviendas y locales tendrán como mínimo un ancho de 1,20 metros. En los rellanos intermedios, sin puertas de acceso, el fondo será superior al peldaño de menor longitud de los tramos de escalera que den a ellos.

La distancia mínima desde la arista del peldaño del rellano hasta las puertas será de 25 cm.

5. En las escaleras interiores de las viviendas se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. Salvo esta excepción, se prohíben expresamente los rellanos en ángulos, los rellanos partidos y las escaleras compensadas.
6. La altura mínima del pasamanos de las escaleras será de 0,95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, será de 12 cm. Este tipo de protección será obligatorio para salvar desniveles superiores a 0,60 cm.

7. En edificios de viviendas colectivas las escaleras tendrán obligatoriamente ventilación e iluminación

directa con el exterior en todas las plantas situadas sobre la rasante, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m². por planta; la superficie de ventilación se podrá reducir a 1/4 de la anterior.

En edificios de viviendas colectivas de hasta cuatro plantas (PB + 3P) se admitirá ventilación e iluminación cenital por medio de lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente a 2/3 de la superficie de la caja de la escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él se deberá poder inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro.

Artículo 63 .- Patios

1. Se definen dos tipos de patios sobre los que es preceptiva la aplicación de esta normativa.

patio interior.- Patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por linderos de parcela.

Patio abierto.- Recuadro de fachadas a la vía pública o a patio de manzana, en el que su

profundidad medida normalmente a su plano, sea superior a 1,50 metros.

2. Los patios se medirán en función del uso de las estancias que lo ventilen e iluminen y de sus dimensiones, que estarán definidas por los siguientes parámetros:

D - Diámetro mínimo del círculo que se podrá inscribir en el patio en toda su altura.

H - La altura del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine hasta la coronación superior del paramento vertical que lo delimite.

R - La distancia desde el paramento en el que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical opuesto.

L - Longitud del frente del patio abierto a vía pública o a patio de manzana.

P - Profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada.

3. En los patios interiores a los que ventilen e iluminen escaleras, cuartos de aseo, despensas y trasteros interiores de vivienda, el parámetro R será como mínimo $\frac{1}{7}$ del parámetro H y el parámetro D será como mínimo de 2,00 metros.

En los patios interiores a los que ventilen e iluminen otras dependencias de las viviendas, el parámetro R será como mínimo $\frac{1}{4}$ del parámetro H y el parámetro D será como mínimo de 3,00 metros.

4. Para determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de las cajas de las escaleras, los cuartos de máquina de los ascensores y los depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas para estos efectos y situadas por encima de la última planta de la vivienda,

5. Los patios abiertos a la fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $\frac{1}{6}$ de la altura H, con un mínimo de 3,00 metros.

- La profundidad P será inferior a 1,5 L cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 2 L.
- 6.- Los patios no podrán ventilar garajes ni locales en los que se realicen actividades clasificadas entre las insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, salvo que sean exclusivos para su ventilación.

Artículo 64.- Instalaciones mínimas

1. En todo edificio de viviendas serán preceptivas las siguientes instalaciones:
 - Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - Instalación de agua fría y caliente.
 - Instalación de desagües y saneamiento de aguas residuales.
 - Antena colectiva de televisión y radiodifusión.

2. La asignación mínima del agua será de 50 litros por habitante y día, con un mínimo por vivienda de 200 litros por día.

3.4.2.- GARAJE-APARCAMIENTO:

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición los servicios públicos de transporte y los lugares anexos de paso, espera, venta, reparación o estancia de vehículos. En cada garaje-aparcamiento se garantizará el acceso directo a cada plaza de aparcamiento.

3.4.2.1 Clasificación

Se establecen los siguientes grupos.

1. Garaje en superficie de parcela
2. Garaje-aparcam. anejo a otros usos

3. Garaje-aparcam. en edificio exclusivo

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

1.- Garaje-aparcamiento en superficie.

Categoría única sin limitación de superficie.

2.- Garaje-aparcamiento anejo a otros usos

Categoría 1ª hasta 1.000 m2.

Categoría 2ª mas de 1.000 m2.

3.- Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo

Categoría 1ª hasta 1.000 m2.

Categoría 2ª mas de 1.000 m2

3.4.2.2.- Condiciones de los locales

La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás

disposiciones vigentes.

Cuando se dispongan rampas para acceder a las zonas de aparcamiento, en el interior de edificios, se ajustarán a las siguientes normas:

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 15% y las rampas en curva del 10%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. con el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.

Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 m². por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figura en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. En garajes-aparcamientos se admitirá una altura libre mínima de 2,30 m. en cualquier punto.

Todos los elementos que constituyan la estructura, de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración (RF-180) o estar protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas, y los límites señalados en el R.E.B.T. Será obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m²., situándolo en los puntos mas desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de nieve carbónica (5 KG) o preferentemente de polvo seco, de forma que corresponda uno, como mínimo, por cada 125 m². o fracción. En los garajes de mas de 6.000 m². se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 Kg. de capacidad y otro mas por cada 3.000 m². de exceso.

En los garajes superiores a 500 m². se instalará una red

interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. a esta red se enganchará un punto de agua por cada 500 m² de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

Se instalará en cada 500 m². de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Igualmente se instalarán cada 500 m². o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas. Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

No obstante las instalaciones se atenderán a la Norma Básica CPI-92, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Los deságues dispondrán, para su acometida a la red de

saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de separación de grasas.

3.4.3.- ARTESANIA

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos comerciales o inmediatos a ellos por no entrañar peligro y ser necesarios para el servicio de las zonas en que se emplacen.

3.4.3.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Talleres anejos a otros usos.
2. Talleres en edificios exclusivos.

Los talleres anejos a otros usos podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría única. Sin limitación de superficie

Los talleres en edificio exclusivo podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

3.4.3.2.- Condiciones de los locales

Los locales destinados a estos usos, cumplirán con la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y las específicas del tipo de actividad a desarrollar, así como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Básicas CPI-91, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios y todas aquellas que le sean de aplicación en función del proceso productivo que se desarrolla

3.4.4.- INDUSTRIA

Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de Industria los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de

productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados, se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

3.4.4.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos industriales:

1. Alimentación y tabaco.
2. Textil
3. Madera y corcho
4. Papel y artes gráficas
5. Plásticos, cueros y caucho
6. Químicas
7. Construcción, vidrio y cerámica.

8. Metal

9. Agua, gas, electricidad, calefacción limpieza y otros servicios.

10. Gasolineras

Se establece además de los grupos industriales:

11. Almacenes

Los grupos industriales podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría única

Los almacenes podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría única

3.4.4.2.- Condiciones de los locales

Cumplirán las que fije la legislación vigente sobre la materia y las que se establecen en los puntos siguientes:

Las actividades permitidas deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y cumplirán con las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la superficie total no superará la mas alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Los locales en los que se prevén puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de 2 m². y un volumen de 10 m³.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1,10 de la que tenga la planta del local.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete (y un urinario en caso de varones), un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción, y de acuerdo con lo especificado en la Ordenanza

de Seguridad e Higiene en el Trabajo, para cada actividad específica.

Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de 1 m.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y, las estructuras, resistentes al fuego y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles excedan a los determinados en las ordenanzas.

Para el movimiento de las máquinas, aparatos y para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico, más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV) o denominación equivalente. No se evaluará como potencia de las máquinas portátiles con fuerza superior a $1/3$ CV cuando el número de éstas no exceda de 4, ni las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para

elevación de aguas, aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

Cuando en un mismo taller se desarrollan actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la potencia total no superará a la mas alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán del específico que les corresponda.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además lo que sea preciso acústica y térmicamente a fin de que no se originen molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidos a depuración previa por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás

disposiciones vigentes actualmente o en el futuro sobre la materia, así como lo especificado en la Memoria General del presente Plan Parcial, y el apartado específico de sus Ordenanzas.

Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 5 m. la altura del edificio mas alto propio o colindante, en un radio de 30 m. y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal. Estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco mas alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de 30 m.

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determinen los Servicios

Técnicos Municipales, en función de la normativa de aplicación.

3.4.5.- ALOJAMIENTO COLECTIVO

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos.

3.4.5.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Hotelero
2. Residencias, Colegios Mayores etc.

Estos grupos podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Hasta 200 m2. y 10 camas max
- Categoría 2ª Hasta 500 m2. y 25 camas max
- Categoría 3ª Hasta 4.000 m2. y 100 camas max.
- Categoría 4ª Mas de 4.000 m2. y mas de 100 camas

3.4.5.2.- Condiciones de los locales

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda, además de las específicas del uso, en su caso.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3.4.6.- COMERCIAL

Uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

- 1 Alimentación
2. Vestido, calzado y tocado
3. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.

4. Droguería, productos metálicos y material de saneamiento.
6. Papel y artes gráficas, material de oficina, loterías.
7. Aparatos e instrumentos sanitarios científicos, música.
8. Varios (de regalo, etc.).

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

3.4.6.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Edificio exclusivo.
2. Edificio con otros usos que no sean vivienda.

El edificio exclusivo será de la categoría siguiente:

- Categoría única. Sin limitación de superficie

El edificio con otros usos que no sean vivienda, será de la siguiente categoría:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

3.4.6.2.- Condiciones de los locales

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las de carácter específico que les corresponda.

Son condiciones de carácter general:

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².

La altura de los locales comerciales será como mínimo de 3,20 m.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100 m². 1 retrete y 1 lavabo por cada 200 m². mas o fracción se aumentará 1 lavabo y 1 retrete.

A partir de mas de 100 m². se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o pasillos. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarias por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la legislación vigente.

Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos y vibraciones que excedan las limitaciones de las presentes Normas.

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

Son condiciones de carácter específico:

Las Galerías de alimentación se regularán por sus ordenanzas específicas.

Podrán establecerse locales en semisótanos siempre que cuenten con acceso directo a la calle de altura superior a 3,00 m. Si no poseen esta característica se unirán a un local superior mediante escaleras y otros accesos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el semisótano con una superficie superior al 15% de la zona destinada al público en este semisótano. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras, pero la superficie de al menos de una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m².

En caso de sótanos solo se permitirá el uso comercial cuando sea planta inmediatamente inferior a la baja, debiendo aumentar la superficie de contacto con ella hasta un 30%. En otro caso solo se admitirá el uso de almacén ligado al comercio. La superficie con acceso de público de estos sótanos no será superior al 50% de la de planta baja.

Los pasajes comerciales solo pueden establecerse con accesos en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público con ancho mínimo de 4 m. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 m. sobre la cifra fijada en el párrafo anterior. En los pasajes podrá agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones de la norma general referente a la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

3.4.7 OFICINAS

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de Banca, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinen a alojar despachos profesionales.

3.4.7.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. En edificio exclusivo.
2. En edificio con otros usos que no sean vivienda.

Las oficinas en edificio exclusivo serán de categoría:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

Las oficinas en edificio con otros usos diferentes del de vivienda serán de categoría:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

3.4.7.2.- Condiciones de los locales

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones.

Los locales de oficinas tendrán 1 retrete y lavabo hasta 100 m². Por cada 200 m². mas o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo. A partir de los 100 m². serán independientes para señoras y caballeros. Estos servicios no comunicarán directamente con los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarias por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la legislación vigente.

Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos y vibraciones que excedan las limitaciones de las presentes Normas.

En las oficinas en semisótano, planta baja y planta primera, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

3.4.8.- ESPECTACULOS

Corresponde este uso a locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

3.4.8.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Locales cerrados.
2. Espectáculos al aire libre (teatro y cine al aire libre, parques zoológicos y atracciones, verbenas, exposiciones, plazas de toros, etc.).

Los locales cerrados podrán ser de las siguientes categorías:

-Categoría 1ª. Hasta 500 espectadores

-Categoría 2ª. Hasta 1500 espectadores

Los locales para espectáculos al aire libre serán de categoría única.

3.4.8.2.- Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y las que le fueran aplicables del uso comercial a que se destinen.

3.4.9.- LUGARES DE REUNION

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

3.4.9.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Locales cerrados.
2. Lugares al aire libre.

Los locales cerrados podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Hasta 250 m².
- Categoría 2ª. Mas de 250 m².

Los locales al aire libre serán de categoría única.

3.4.9.2.- Condiciones de los locales

Además de las siguientes, los locales cumplirán las establecidas para uso comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

3.4.10.- RELIGIOSO

Se consideran como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

3.4.10.1.- Clasificación

Se establece para este uso un grupo único de categoría única.

3.4.10.2.- Condiciones de los locales.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda solo podrá ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

3.4.11.- CULTURAL

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades.

3.4.11.1.- Clasificación

Se establece para este uso un grupo único de categoría única.

3.4.11.2.- Condiciones de los locales

Se ajustarán a las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

3.4.12.- DEPORTIVO

Son lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

3.4.12.1.- Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

1. Locales cerrados.
2. Lugares al aire libre

Los locales cerrados podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Sin espectadores.
- Categoría 2ª. Hasta 500 espectadores.
- Categoría 3ª. Hasta 5.000 espectadores.
- Categoría 4ª. Mas de 5.000 espectadores.

Los lugares al aire libre serán de categoría única.

3.4.12.2.- Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

3.4.13.- SANITARIO

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

3.4.13.1.- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. En edificio exclusivo (tratamiento y hospitalización de enfermos).
2. En edificio con otros usos (tratamiento sin hospitalización, incluye clínicas veterinarias).

Los locales en edificio exclusivo podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Primeros auxilios
- Categoría 2ª. Hasta 20 camas.
- Categoría 3ª. Hasta 50 camas.
- Categoría 4ª. Mas de 50 camas.

Los locales en edificio con otros usos podrán ser de las siguientes categorías.

-Categoría 1ª. Hasta 200 m2.

-Categoría 2ª. Hasta 500 m2.

-Categoría 3ª. Mas de 500 m2.

3.4.13.2.- Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

3.4.14.- SERVICIOS GENERALES

Son los edificios o parcelas destinados a servicios generales del municipio: agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales, cemento, áreas de uso ferroviario, tratamiento de basuras y otros usos de similar interés general, así como el edificio institucional del Parque.

3.4.14.1.- Clasificación.

No cabe una subdivisión por grupos o categorías a priori. La definición se hará en cada caso a través de los instrumentos de aplicación y desarrollo del Plan General.

3.4.14.2.- Condiciones

Los servicios de agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales podrán instalarse de acuerdo con los proyectos de Urbanización o P.P. correspondientes.

Estos usos, así como todos los que tengan el carácter de servicios sociales promovidos por entes públicos, se atenderán a sus reglamentaciones específicas, adoptando la configuración y volumetría, que se derive de su programa interno. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene de forma que se garantice, a juicio del Ayuntamiento, que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3.4.15 ORGANISMOS OFICIALES

Tendrán las limitaciones propias de la ordenanza de aplicación tanto en volumen como en Uso.

3.5.-APROVECHAMIENTO TIPO

COEFICIENTES PARA EL CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

NAVE AISLADA.....	1
NAVE ADOSADA.....	2
PARCELAS SUPERIORES A 3.000 m3	0,9
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO....	0,7
OFICINAS.....	1
VIVIENDA EN BLOQUE.....	1

$$\text{APROVECHAMIENTO TIPO} = \frac{\text{Cte. x S. Neta}}{\text{S. Bruta Sector}}$$

NAVE AISLADA.....	Sup.total.....	102.847 m2.
NAVE ADOSADA.....	Sup.total.....	67.921 m2.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO...		180 m2.
ZONA RESIDENCIAL.....		2.040 m2.

SUP.TOTAL LUCRATIVA.....		172.988 M2.

$$\underline{A.TIPO} = \frac{102.847 \times 1 + 67.921 \times 1,2 + 180 \times 0,7 + 2040 \times 1}{279.534} = \frac{186.518}{279.534} =$$

$$= 0,6672462 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

4.- CALIFICACION DEL SUELO

La calificación del Suelo, supone la asignación al mismo, mediante la correspondiente zonificación, de aprovechamientos concretos, determinados en sus usos e intensidades.

El Plan Parcial, divide el suelo incluido en su ambito en 2 Zonas:Zector Residencial y Zector Comercial-Industrial, y cada una de ellas en las siguientes zonas de distinto uso:

ZONA 1: COMERCIAL-INDUSTRIAL

- 1.1) SUELO DE USO COMERCIAL-INDUSTRIAL
- 1.2) SUELO DE USO DEPORTIVO
- 1.3) SUELO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- 1.4) SUELO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL
- 1.5) SUELO DE ZONAS VERDES Y PARQUES
- 1.6) SUELO DE VIALES Y APARCAMIENTOS

ZONA 2: USO RESIDENCIAL A DESARROLLAR EN ESTUDIO DE DETALLE.

5.- NORMAS Y ORDENANZAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION EN EL SECTOR PARQUE-EMPRESARIAL

Las ordenanzas a aplicar en el ambito del Plan Parcial
son las siguientes:

ORDENANZA 1. DE EDIFICACION INDUSTRIAL-COMERCIAL(1.EI)

ORDENANZA 2. DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (2ED)

ORDENANZA 3. DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (3 ES)

ORDENANZA 4. DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (4 EC)

ORDENANZA 5. DE ZONAS VERDES

ORDENANZA 6. SOBRE CONDICIONES HIGIENICAS
MEDIOAMBIENTALES Y SEGURIDAD

ORDENANZA 7. SOBRE CONDICIONES ESTETICAS

ORDENANZA 8. RESIDENCIAL

5.0.1.- ORDENANZA 1. DE EDIFICACION INDUSTRIAL-COMERCIAL
(1.EI).

5.01.01.- DEFINICION

La presente Ordenanza regula las condiciones de edificación, uso y actividad, de los terrenos destinados a parcelas para uso Comercial e Industrial.

5.01.02.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a todas las parcelas de uso industrial-Comercial, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE USO INDUSTRIAL-COMERCIAL.

5.01.03.- GRADOS

Dentro de esta Ordenanza se establecen los siguientes grados:

- Por condiciones de volumen:
grado único.
- Por condiciones de uso
grado único.

5.01.04.- COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS:

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas son los siguientes:

- a) Bloque representativo
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcción y elementos accesorios

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado de "Generalidades y terminología de conceptos".

5.01.05.- ALTURA DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS.

A) Bloque representativo

- a) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 2 plantas ó 7,50 metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado,
- b) La altura mínima libre de cada una de las

plantas será de 2,70.

c) No se permitirán huecos útiles por encima del último forjado.

A) Naves. La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas. Sin embargo, y a efectos de impedir un dominio sobre parcelas colindantes, se exigirá que en cualquier parte de la nave, la altura máxima será de 7,5 m.

Las plantas intermedias, tendrán una altura mínima de 2,60 m.

A efectos del cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la altura útil de la nave, medida sobre la rasante del terreno hasta la cornisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en las presentes Ordenanzas.

B) Elementos y construcciones accesorias

la altura será libre de acuerdo con sus función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Comité Ejecutivo del polígono y órgano que en su día lo sustituya para su emplazamiento, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna

licencia.

5.01.06.-FONDOS EDIFICABLES.

B) BLOQUE REPRESENTATIVO NAVES

El fondo edificable será libre, adaptándose en cualquier caso a los retranqueos frontal y de fondo establecidos en el apartado 5.01.07.

5.01.07.- RETRANQUEOS

A) Retranqueo frontal

La fachada principal del bloque representativo se retranqueará un mínimo de 8 metros contados desde el límite de propiedad situado en el frente de parcela.

En el caso de que la nave forme parte de la fachada principal, deberá también retranquearse un mínimo de 8 metros.

B) Retranqueos laterales

Los retranqueos mínimos a linderos serán: En parcelas de menos de 1.500 m²., se permite adosar a un lindero de los señalados en el plano de

urbanización, debiendo ser el retranqueo al otro lindero de 5 mt. En caso de ser vial, será de 8 m.

En parcelas de 1.501 m². a 2.500 m²., no se permite adosar, debiendo ser el retranqueo a linderos de 3 m. y 5 m. Si un lindero es vial, los retranqueos serán 3 y 8 m.

En parcelas de 2.501 m². a 3.000 m²., el retranqueo a linderos será de 5 m. En caso de ser uno de ellos vial, los retranqueos serán 5 y 8 m.

En parcelas de 3.0001 m². a 6.000 m². el retranqueo a linderos sera de 7 mt. En caso de ser uno de ellos vial, los retranqueos serán 7 y 8 m.

En parcelas con superficie a partir de 6001 m². el retranqueo será 8 m.

C) Retranqueo en parcelas de esquina

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo será de 8 metros, sobre cualquiera de ellas.

D) Retranqueo de lindero de fondo de parcela

La edificación se retranqueará una distancia mínima

de 5 metros al lindero de fondo.

5.01.08 OCUPACION

La ocupación máxima será del 70%, sobre el total de superficie de la parcela. En el espacio no ocupado por la edificación deberá resolverse el aparcamiento de vehículos, con una dotación mínima de 1 plaza por cada 200 m². construidos.

5.01.09 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en m²/m². para las parcelas se establece en función su superficie siendo:

Parcelas menores de 1.500 m ² .	EDIFICABILIDAD=	1,00	m ² /m ²
Parcelas de 1,501 a 2,500 m ² .	EDIFICABILIDAD=	0,9	"
Parcelas de 2.501 a 3.000 m ² .	EDIFICABILIDAD=	0,8	"
Parcelas de 3001 m ² en adelante	"	= 0,7	"

5.01.10.- CERRAMIENTOS

A) Cierre frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas.

- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 metros sobre la rasante del terreno.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 1 metro sobre la rasante del terreno.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

B) Cerramientos laterales y de fondo

En los linderos que no se construya a límite de propiedad, el propietario podrá cercar las parcelas en sus límites laterales y de fondo.

La cerca podrá tener una altura máxima de 3 metros con objeto de respetar la altura máxima de 3,50 metros se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen diferencias de cotas superiores a 1 metro.

5.01.11.- ACCESO A LAS PARCELAS

- A) Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad

suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas.

B) Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar.

C) La realización del acceso implicará la ejecución de las medidas de protección de las canalizaciones a que interese.

D) En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar o dar el visto bueno al diseño del acceso previamente a su ejecución.

5.01.12.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 70% de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, lo mismo que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 metro. Si sobresaliesen mas de 1,00 metro, se considerará como una planta mas sobre rasante y serán computados al 100% como edificabilidad.

5.01.13.- VUELOS

Se permiten vuelos máximos de 1,00 metro sobre la alineación correspondiente al retranqueo mínimo, con una altura mínima sobre rasante de 3,50 m.

5.01.14.- MARQUESINAS

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3,50 m.
- b) El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2,00 metros.
- c) Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.

5.01.15.- LETREROS

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal

correspondiente.

5.01.16.- CONDICIONES HIGIENICAS Y SANITARIAS

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- Aislamiento termo-acústico
- Ventilación e iluminación.
- Protección contra incendios.
- Accesibilidad para minusválidos.
- Tratamiento y evacuación de aguas.
- Normativa básica de edificación.

Y en general toda aquella que por su emplazamiento diseño y uso le sea exigible.

5.01.17.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS

3.4.1.- Vivienda

Solamente se autorizarán viviendas, destinadas a residencia de la persona encargada de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que la superficie construida total sobre la rasante, sea superior a 1.500 m².
- b) Que solamente se proyecte una vivienda por instalación, salvo que la superficie construida total supere los 5.000 m²., en cuyo caso podrá autorizarse una segunda vivienda.
- c) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones industriales.
- d) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- e) Que la superficie construida de la vivienda no supere 125 m².

3.4.2.- Garaje-Aparcamiento

- En superficie en categoría única.
- En edificio anejo a otros usos:
en categoría 1ª y 2ª.
- En edificio exclusivo:
en categoría 1ª y 2ª.

3.4.3.- Artesanía

- Talleres anejos a otros usos en categoría única
- En edificio exclusivo
en categoría única.

3.4.4.- Industria

- En todos los grupos
en categoría única.
- Usos prohibidos:
Los relacionados en el Nomenclator Anejo a la
Reglamentación de Actividades Molestas,
Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con la
indicación de la Clasificación decimal
internacional adoptada por el Instituto
Nacional de Estadística, que a continuación se
reseñan:

- 012-42.- Vaquerías
- 012-43.- Cebo del ganado de cerda.
- 012-44.- Avicultura.
- 012-45.- Cunicultura
- 012-48.- Doma de animales y picaderos
- 201-23.- Instalaciones para el secado o salado de cueros y pieles.
- 209-2.- Obtención de margarinas y grasas concretas.
- 311-318 Obtención de abonos orgánicos y otros productos de igual condición (sangre desecada, estiércol, basuras, harina de huesos, harina de pescado, etc.)
- 312-7 Fundición de sebo.
- 312-83 Obtención de estearatos
- 319-4 Fabricación de detergentes.
- 522-4 Destrucción de basuras por autodepuración.
- 522-5 Destrucción de basuras por depuración biológica.
- 522-6 Destrucción de basuras por procedimientos físicos.
- 522-7 Destrucción de basuras por procedimientos biológicos.

3.4.5.- Alojamiento Colectivo

- Hotelero. Todas las categorías.

3.4.6.- Comercial:

- En todos los grupos:
en categoría única.

3.4.7.- Oficinas:

- En todos los grupos:
en categoría única.

3.4.13.- Sanitario:

- En locales de edificio exclusivo:
categoría primera
- En locales en edificio con otros usos,
y al servicio de las industrias:
Categoría 1ª y 2ª.

3.4.14.- Servicios Generales

- Sin limitaciones

3.4.15.- Organismos Oficiales:

- Sin limitaciones

USOS OBLIGADOS: Serán los especificados en las presentes Ordenanzas y en los Planos de Zonificación y Plano de Zonificación y usos de Parcelas.

5.0.2.- ORDENANZA 2 DE ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
(2.ED)

5.02.1.- Definición

Corresponde a la zona destinada a albergar edificios e instalaciones deportivas o de espectáculos asimilables, así como los usos complementarios de la actividad principal.

5.02.2.- Ambito

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE USO DEPORTIVO (S.U.D.) y en la Zona Residencial

5.02.3.- Grados

Dentro de esta Ordenanza se establecen los siguientes grados:

- Por condición de volumen:
grado único.
- Por condiciones de uso
grado único.

5.02.04.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes exteriores serán las definidas por el presente Plan Parcial en los planos correspondientes y por los instrumentos que le desarrollen.

5.02.05.- Retranqueos

los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- Frente a vial.....: 8,00 m
- Fondo y laterales: 5,00 m.

La medición se realizará a partir del límite de la parcela correspondiente.

5.02.06.- Parcela mínima

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela se considera que la parcela debe ser utilizada en su totalidad para los fines previstos.

5.02.07.- Parcela máxima

No procede el establecimiento de parcela máxima.

5.02.08.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

- SUPERFICIE

Edificabilidad máxima neta por m² de parcela:

0,8 m²/m².

Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas

simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100% la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

5.02.09.- OCUPACION MAXIMA

La edificación no podrá ocupar mas de un cuarenta por ciento (40) de la superficie de la parcela en la que se levante.

En el resto de la parcela podrá destinarse a instalaciones deportivas no cubiertas, tales como campos de deportes, piscinas , graderíos, etc.

5.02.10.- ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, será de diez metros (10,00), medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de 2 plantas.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que se sea de aplicación.

5.02.11.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 40% de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, lo mismo que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 m. Si sobresaliesen más de 1,00 m., se considerará como una planta más sobre rasante y serán computados al 100% como edificabilidad.

5.02.12.- VUELOS

Se permiten vuelos máximos de un metro (1 m.) sobre la alineación de la fachada a la carretera y a la alineación correspondiente al retranqueo mínimo.

5.02.13.- MARQUESINAS

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3,50 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.
- b) El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2,00 m.
- c) Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamiento o cualquier otro material.

5.02.14.- LETREROS

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

5.02.15.- CIERRES DE PARCELAS

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 m. Por encima de este zócalo, las partes macizas solo podrán ocupar un 20% de la superficie total del cierre.

5.02.16.- CONDICIONES HIGIENICAS Y SANITARIAS.

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- Aislamiento termo-acústico.
- Ventilación e iluminación.
- Protección contra incendios.
- Accesibilidad para minusválidos.
- Tratamiento y evacuación de aguas.
- Normativa básica de edificación.

Y en general toda aquella que por su emplazamiento, diseño y uso le sea exigible.

5.02.17.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS EN GRADO UNICO

3.4.1.- Vivienda

Solamente se autorizará una vivienda, destinada a residencia de la persona encargada de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que el uso sea exclusivo para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones del edificio.
- b) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- c) Que la superficie de la vivienda construida no supere 125 m².

3.4.2.- Garaje-Aparcamiento

- En superficie en categoría única
- En edificio anejo a otros usos:
en categoría 1ª.

3.4.7.- Oficinas

Asociadas al uso dominante

- En edificios con otros usos:
en categoría única.

3.4.8.- Espectáculos

- Grupo 1°. Locales cerrados:
en categoría 1ª y 2ª.
- Grupo 2°. al aire libre:
en categoría única.

3.4.9.- Lugares de reunión

- Grupo 1°. Locales cerrados:
en categoría 1ª y 2ª.
- Grupo 2°. Al aire libre:
en categoría única.

3.4.12.- Deportivo

- Grupo 1°. Locales cerrados:
en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo 2°. al aire libre:
en categoría única

3.4.13.- Sanitario

- Grupo 2°. edificio con otros usos:
en categoría 1ª.

3.4.14.- Servicios generales

USOS PROHIBIDOS: todos los no incluidos en la relación
de usos autorizados.

5.03.- ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (3 E.S.)

5.03.01.- DEFINICION

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente al establecimiento de dotaciones culturales y sociales de carácter público.

Se considera uso dominante, el equipamiento cultural y social.

5.03.02.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela de equipamiento social, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (S.E.S.), y en la Zona Residencial.

5.03.03.- GRADOS.

Dentro de esta Ordenanza se establecen los siguientes grados:

- Por condiciones de volumen:
grado único.
- Por condiciones de uso
grado único.

5.03.04.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes exteriores serán las definidas por el presente Plan Parcial en los planos correspondientes y por los instrumentos que le desarrollen.

5.03.05.- RETRANQUEOS.

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- Vial 8,00 m.
- Fondo 5,00 m.
- Lateral 5,00 m.

La medición se realizará a partir del límite de la parcela correspondiente.

5.03.06.- PARCELA MINIMA

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la misma debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

Si por el Ayuntamiento, se considerase necesario modificar la disposición volumétrica o dividir la parcela para su construcción en fases, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se

justifique que la solución propuesta respeta las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos, etc.

5.03.07.- PARCELA MAXIMA

No procede el establecimiento de parcela máxima.

5.03.08.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

- Superficie

Edificabilidad máxima neta por m². de parcela:

- 1,400 m²/m².

- Volumen

Volumen máximo neto por m² de parcela:

- 7,5 m³/m².

Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100% la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

5.03.09.- OCUPACION MAXIMA.

La edificación no podrá ocupar mas de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

5.03.10.- ALTURA.

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela será de diez metros (10,00 m.) medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de dos (2) plantas.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o minima a las plantas obre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

5.03.11.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 100% de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, lo mismo que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 m. Si sobresaliesen mas de 1,00 m. se considerará como una planta mas sobre rasante y serán computados al 100% como edificabilidad y no podrán ocupar mas de 70% de la parcela.

5.03.12.- VUELOS

Se permiten vuelos de un metro (1,00 m.) sobre la alineación de la fachada correspondiente al retranqueo mínimo.

5.03.13.- MARQUESINAS.

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) La altura sobre rasante será mínimo de 3,50 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.

- b) El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2,00 m.
- c) Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.

5.03.14.- LETREROS.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

5.03.15.- CIERRES DE PARCELAS

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 m. Por encima de este zócalo, las partes macizas solo podrán ocupar un 20% de la superficie total del cierre.

5.03.16.- CONDICIONES HIGIENICAS Y SANITARIAS

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- Aislamiento termo-acústico.
- Ventilación e iluminación.
- Protección contra incendios.
- Accesibilidad para minusválidos.
- Tratamiento y evacuación de aguas.
- Normativa básica de edificación.

Y en general toda aquella que por su emplazamiento, diseño y uso le sea exigible.

5.03.17.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS EN GRADO UNICO

3.4.1.- Vivienda

Solamente se autorizará una vivienda, destinada a residencia de la persona encargado de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones del edificio.
- b) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- c) Que la superficie de la vivienda construida no supere 125 m².

3.4.2.- Garaje-Aparcamiento

- En superficie en categoría única.
- En edificio anejo a otros usos:
en categorías 1ª y 2ª

3.4.5.- Alojamiento colectivo

Como uso dominante o asociado a él.

- Grupo 2° en categoría 1ª, 2ª y 3ª.

3.4.7.- Oficinas

Asociadas al uso dominante

- En edificio con otros usos:

en categoría única.

3.4.8.- Espectáculos

- Grupo 1°. Locales cerrados:

en categoría 1ª.

- Grupo 2ª. Al aire libre

en categoría única.

3.4.9.- Lugares de reunión

- Grupo 1°. Locales cerrados:

en categoría 1ª y 2ª.

- Grupo 2°. Al aire libre:

en categoría única.

3.4.11.- Cultura

- Grupo único:
en categoría única.

3.4.13.- Sanitario

- Grupo 1°. Edificio exclusivo:
en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo 2°. Edificio con otros usos:
en categoría 1ª, 2ª y 3ª

3.4.14.- Servicios Generales3.4.15.- Organismos Oficiales

**USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación
de usos autorizados**

5.04.- ORDENANZA 4 DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (4 EC)

5.04.01.- DEFINICION

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente a servir de Centro Comercial.

5.04.02.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela de cesión para equipamiento comercial, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (S.E.C.), y en la Zona Residencial.

5.04.03.- GRADOS

Dentro de esta Ordenanza se establecen los siguientes grados:

- Por condiciones de volumen:
Grado único.
- Por condiciones de uso
Grado único.

5.04.04.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes exteriores serán las definidas por el presente Plan Parcial en los planos correspondientes y por los instrumentos que le desarrollen.

5.04.05.- RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- Vial..... 8,00 m.
- Fondo y laterales.... 5,00 m.

La medición se realizará a partir del límite de la Parcela correspondiente.

5.04.06.- PARCELA MINIMA

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la parcela debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

Si por el Ayuntamiento, se considerase necesario modificar la disposición volumétrica o dividir la parcela para su construcción en fases, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se justifique que la solución propuesta respeta las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos etc.

5.04.07.- PARCELA MAXIMA.

No procede el establecimiento de parcela máxima.

5.04.08.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

- SUPERFICIE

Edificabilidad máxima neta por m² de parcela:

1,44 m²/m².

- VOLUMEN.

Volumen máximo neto por m². de parcela:

5,00 m³/m².

Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100% la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

5.04.09.- OCUPACION MAXIMA.

La edificación no podrá ocupar mas de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

5.04.10.- ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, en su fachada a la Carretera, será de diez metros (10,00 m.), medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de 2 plantas.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

5.04.11.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 70% de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, lo mismo que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 m. Si sobresaliesen mas de 1,00 m. se

considerará como una planta mas sobre rasante y serán computados al 100% como edificabilidad y no podrán ocupar más del 70% de la parcela.

5.04.12.- VUELOS

Se permiten vuelos máximos de un metro (1,00 m.) sobre la alineación de la fachada a la carretera y a la alineación correspondiente al retranqueo mínimo.

5.04.13.- MARQUESINAS

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3,00 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.
- b) El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2,00 m.
- c) Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.

5.04.14.- LETREROS.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables t se solicite el permiso municipal correspondiente.

5.04.15.- CIERRE DE PARCELAS.

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 m. por encima de este zócalo, las partes macizas solo podrán ocupar un 20% de la superficie total del cierre.

5.04.16.- CONDICIONES HIGIENICAS Y SANITARIAS.

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- Aislamiento termo-acústico.
- Ventilación e iluminación.

- Protección contra incendios.
- Accesibilidad para minusválidos.
- tratamiento y evacuación de aguas.
- Normativa Básica de edificación.

Y en general toda aquella que por su emplazamiento, diseño y uso le sea exigible.

5.04.17.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de uso del Capítulo 3 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS, en grado único:

3.4.2.- Garaje-Aparcamiento

- En superficie en categoría única
- En edificio anejo a otros usos:
en categoría 1ª y 2ª.

3.4.3.- Artesanía

- Talleres anejos a otros usos:
en categoría única.

3.4.6.- Comercial

- En todos los grupos
en categoría única.

-USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación
de usos autorizados.

5.05.- ORDENANZA 5 DE ZONAS VERDES (5 ZV)

5.05.01.- DEFINICION

Corresponde a los espacios general mente arbolados y ajardinados que se destinan al esparcimiento y reposo de la población y a su salubridad, así como al aislamiento y protección de vías, espacios de alta calidad, natural y núcleos de población.

5.05.02.- AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas de cesión para equipamiento de parques, jardines y zonas verdes, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE ZONAS VERDES (S.Z.V.), y en la Zona Residencial

5.05.03.- GRADOS

Dentro de esta Ordenanza se establecen los siguientes grados:

- por condiciones de volumen:

grado único.

- Por condiciones de uso.

grado único.

5.05.04.- ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes exteriores serán las

definidas por el presente Plan Parcial en los planos correspondientes y por los instrumentos que le desarrollen.

5.05.05.- RETRANQUEOS

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son las definidas por las limitaciones a la edificación dentro de las parcelas

5.05.06.- PARCELA MINIMA

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la parcela debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

5.05.07.- PARCELA MAXIMA

No procede el establecimiento de parcela máxima.

5.05.08.- EDIFICABILIDAD

No se permite el aprovechamiento sobre las parcelas de zona verde.

5.05.09.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS, en grado único:

-3.4.14.- Servicios generales

-
USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación de usos autorizados.

5.06.- ORDENANZAS DE CONDICIONES HIGIENICAS Y
MEDIOAMBIENTALES.

5.06.01.- EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se justificarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26.12.72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22.4.75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Cumplirán además cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

5.06.02.- AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales de las industrias no podrán superar, los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación:

A)	- Temperatura.....	< 35°C
	- PH (intervalo permisible).....	6-9 unidades
	- Color inapr.en disolución.....	1/40
	- Sólidos en suspensión.....	250 mg/L.
	- Aceites y grasas.....	100 mg/l.

- Hidrocarburos.....	20 mg/l.
- DB05.....	300 mg/l.
- DQ0.....	500 mg/l.
- Arsénico.....	0,2 mg/l.
- Bario.....	20 mg/l.
- Boro.....	3 mg/l.
- Cadmio (Cd)	0,1 mg/l.
- Cianuros.....	0,5 mg/l.
- Cobre.....	1 mg/l.
- Cromo trivalente.....	2 mg/l.
- Cromo hexavalente.....	0,2 mg/l.
- Estaño.....	2 mg/l.
- Fenoles totales.....	1 mg/l.
- Fluoruros.....	10 mg/l.
- Hierro.....	10 mg/l.
- Manganeso.....	2 mg/l.
- Mercurio.....	0,01 mg/l.
- Níquel.....	2 mg/l.
- N (Njeldahl).....	10 mg/l.
- Plata.....	0,1 mg/l.
- Plomo.....	0,5 mg/l.
- Selenio.....	0,03 mg/l.
- Sulfatos.....	4 mg/l.
- Sulfuros.....	1 mg/l.
- Tóxicos metálicos.....	3
- Zinc.....	2 mg/l.

B) VERTIDOS PROHIBIDOS

B-1) Mezclas explosivas: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10% al citado límite. Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

B-2) Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales. Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales,

estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, deshecho de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo aguaaceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 mm. en cualquiera de sus tres dimensiones.

B-3) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no pueden eliminarse por ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

B-4) Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que

provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes : ácidos clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

B-5) Residuos tóxicos y peligrosos: se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:

1. Acenafteno.
2. acrilonitrilo.
3. acroleira (Acrolin).
4. Aldrina (Aldrin).
5. Antimonio y compuestos.

6. Asbestos
7. Benceno
8. Bencidina
9. Berilio y compuestos
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordan (Chlordane).
12. Clorobenceno
13. Cloroetano
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT)
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrin).
27. 2,4 (Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfan y metabolitos
30. Endrina (Endrin) y metabolitos.
31. Eteres halogenados.

32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBD).
39. Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazabenceno (Diphenylhydrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibedeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosominas.
48. Pentaclororofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB`s)
50. Policlorado, trifenilos (PCT`s).
51. 2,3,7,8, Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.

59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgos sobre el medio ambiente o la salud humana.

B-6) Residuos que produzcan gases nocivos: se atenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de Carbono (CO):	100 cc/m3 de aire
Cloro (Cl ₂):	1 cc/m3 de aire
Sulfhídrico (SH ₂):	20 cc/m3 de aire
Cianhídrico (CNH):	10 cc/m3 de aire

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de

evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

5.06.03.- NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

- Entre las 8 y 22 horas..... 70 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala "A", siendo "A" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

-No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

- Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

Los ruidos se medirán y expresarán en Pals donde V (pals) = $10 \log. 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizarse en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

5.06.04.- APLICACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

5.06.05.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

Será de aplicación la Norma Básica CPI-91, y se complementará con las condiciones impuestas en cada una de las Ordenanzas tipo.

5.07.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES ESTETICAS

5.07.01.- Los elementos auxiliares y accesorios que puedan dañar la estética del conjunto se localizarán en lugares poco visibles y, en todo caso, deberá someterse su emplazamiento a la aprobación del Ayuntamiento.

5.07.02.- Se prohíbe usar los espacios libres privados obtenidos por el retranqueo frontal para depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general cualquier utilización que pueda dañar la estética del polígono.

5.07.03.- El cuidado y mantenimiento de los espacios libres privados correrá a cargo de sus propietarios.

5.07.04.- Las edificaciones que se realicen en los terrenos de este Plan deberán someterse, en cuanto al empleo de materiales, a las siguientes condiciones:

- No deberán permitirse materiales de cubierta reflectantes y de brillo metálico.
- Se deberá cuidar terminación de las fachadas exteriores independientemente del material empleado y,

tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán ofrecer calidad de obra terminada,

- Se permitirán los revocos y enfoscados exteriores en las fachadas de las edificaciones, siempre que se garantice una adecuada terminación. el propietario quedará obligado a su buen mantenimiento y conservación.
- En general, se prohíbe el empleo de materiales de mala conservación así como la utilización en los paramentos exteriores de pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.
- En consecuencia, el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores se realizará a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. El propietario será responsable - en todo momento - de su buen estado de mantenimiento y conservación.

6.- FICHAS URBANISTICAS

6.1.- PARCELAS USO COMERCIAL-INDUSTRIAL

6.2.- PARCELAS DE CESIONES.

6.2.1.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

6.2.2.- PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

6.2.3.- PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORIENTACION Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICACION MAX. m ²	ALTURA MAXIMA EDIFICICIO	ALTURA MAXIMA NAVE	RETRAMO VIAL	RETRAMO FONDO-LATERALES	DOTACION EN Kw.
	1. EI		70%			7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 /		
2	"	2615	"	1830	0,8	2092	"	"	"	5 / 5	40
3	"	2190	"	1533	0,9	1971	"	"	"	5 / 3 / 8	33
4	"	1500	"	1050	1	1500	"	"	"	5 / 5 / 0	23
5	"	1500	"	1050	1	1500	"	"	"	5 / 5 / 0	23
6	"	1451	"	1015	1	1451	"	"	"	5 / 8 / 0	22
7	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 5 / 0	23
8	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 5 / 0	23
9	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 5 / 0	23
10	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 5 / 0	23
11	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 5 / 0	23

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORDENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ² .	EFECTIVA-BILIDAD m ² /m ²	EFECTIVACION MAX. m ²	ALtura MAXIMA EDIFICIO	ALtura MAXIMA NAVES	RETRANQ. VIAL	RETRANQ. FONDO-LATERALES	IRRADIACION EN Kw.
12	1. EI	951	70%	665	1	951	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 / 0	15
13	"	999	"	699	1	999	"	"	"	5 / 0	15
14	"	999	"	699	1	999	"	"	"	5 / 0	15
15	"	999	"	699	1	999	"	"	"	5 / 0	15
16	"	999	"	699	1	999	"	"	"	5 / 0	15
17	"	953	"	667	1	953	"	"	"	5 / 8 / 0	15
18	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
19	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
20	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
21	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
	"		"				"	"	"	5 /	

165

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORDENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ² .	EFECTIVA- BILIDAD m ² /m ²	EFECTIVA- CION MAX. m ²	ALTURA MAXIMA EFIFICIO	ALTURA MAXIMA NAVE.	RETRANQ. VIAL.	RETRANQ. FONDO- LATERALES	INSTALACION EN Kw.
	1. ET		70%				7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 /	
22	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
23	"	1592	"	1114	0,9	1432	"	"	"	5 / 3	24
24	"	1641	"	1148	0,9	1476	"	"	"	5 / 5	25
25	"	1637	"	1145	0,9	1473	"	"	"	5 / 5	25
26	"	1481	"	1036	1	1481	"	"	"	5 / 8	23
27	"	1534	"	1073	0,9	1380	"	"	"	5 / 5	23
28	"	1602	"	1121	0,9	1441	"	"	"	5 / 3	24
29	"	1671	"	1169	0,9	1530	"	"	"	5 / 5	26
30	"	1739	"	1217	0,9	1565	"	"	"	5 / 5	27
31	"	1810	"	1267	0,9	1629	"	"	"	5 / 5	28

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORIENTAZION Nº	SUPERF. PARCELA m2	Ocupacion %	Ocupacion MAXIMA m2.	EFECTIVIDAD m2/m2	EFECTIVACION MAX. m2	ALTEURA MAXIMA EDIFICIO	ALTEURA MAXIMA NAUVE	RETRANQ. VIAL.	RETRANQ. FONDO-LATERALES	INSTALACION EN Kw.
	1. EI		70%				7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 /	
32	"	1246	"	872	1	1246	"	"	"	5 / 8 / 0	18
33	"	1034	"	723	1	1034	"	"	"	5 / 5 / 0	16
34	"	1034	"	723	1	1034	"	"	"	5 / 5 / 0	16
35	"	1034	"	723	1	1034	"	"	"	5 / 5 / 0	16
36	"	1034	"	723	1	1034	"	"	"	5 / 5 / 0	16
37	"	1034	"	723	1	1034	"	"	"	5 / 5 / 0	16
38	"	984	"	688	1	984	"	"	"	5 / 8 / 0	15
39	"	1729	"	1210	0,9	1556	"	"	"	5 / 3 / 5	26
40	"	1648	"	1153	0,9	1483	"	"	"	5 / 3 / 5	25
41	"	1568	"	1097	0,9	1411	"	"	"	5 / 3 / 5	24

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	CUBIERTA Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ²	EFECTIVIDAD m ² /m ²	EFECTIVA-CION MAX. m ²	ALTURA MAXIMA EFECTIVO	ALTURA MAXIMA NAVES	RETRANQ. VIAL.	RETRANQ. FONDO-LATERALES	OCCUPACION EN Kw.
	1. ET		70%				7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 /	
42	"	1488	"	1041	1	1488	"	"	"	5 / 0	23
43	"	1511	"	1057	0,9	1360	"	"	"	5 / 5	23
44	"	2806	"	1964	0,8	2244	"	"	"	5 / 5	43
45	"	2806	"	1964	0,8	2244	"	"	"	5 / 5	43
46	"	2806	"	1964	0,8	2244	"	"	"	5 / 5	43
47	"	2806	"	1964	0,8	2244	"	"	"	5 / 5	43
48	"	2806	"	1964	0,8	2244	"	"	"	5 / 5	43
49	"	2806	"	1964	0,8	2244	"	"	"	5 / 5	43
50	"	1289	"	902	1	1289	"	"	"	5 / 8 / 0	25
51	"	1339	"	937	1	1339	"	"	"	5 / 0	21

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

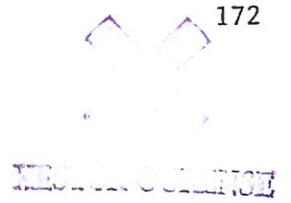
PARCELA Nº	ORDENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ² .	EFECTIVA-BUENIDAD m ² /m ²	EFECTIVA-CION MAX. m ²	ALTURA MAXIMA EFECTIVO	ALTURA MAXIMA WAVE	RETRAMO VIAL.	RETRAMO-FUNDO-LATERALES	INDICACION EN Kv.
52	1. ET	1339	70%	937	1	1339	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 5 / 0	21
53	"	1339	"	937	1	1339	"	"	"	5 5 / 0	21
54	"	1339	"	937	1	1339	"	"	"	5 5 / 0	21
55	"	1339	"	937	1	1339	"	"	"	5 5 / 0	21
56	"	1632	"	1142	0,9	1468	"	"	"	5 8 / 3	25
57	"	2226	"	1558	0,9	2003	"	"	"	5 5 / 3	34
58	"	2291	"	1603	0,9	2061	"	"	"	5 5 / 3	35
59	"	851	"	595	1	851	"	"	"	5 8 / 0	13
60	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11
61	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11
62	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORFENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m2	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m2.	EFECTIVIDAD m2/m2	EFECTIVACION MAX. m2	ALTURA MAXIMA EDIFICIO	ALTURA MAXIMA NAVE	RETRAMO VIAL.	RETRAMO FONDO-LATERALES	POTACION EN Kw.
62	1. EI	682	70%	477	1	682	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 0 / 5	11
63	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11
64	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11
65	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11
66	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0 / 5	11
67	"	709	"	496	1	709	"	"	"	5 8 / 0	11
68	"	2289	"	1602	0,9	2060	"	"	"	5 3 / 5	35
69	"	2209	"	1602	0,9	1988	"	"	"	5 3 / 5	35
70	"	1116	"	781	1	1116	"	"	"	5 0 / 8	17
71	"	1155	"	808	1	1155	"	"	"	5 5 / 0	18
72	"	1155	"	808	1	1155	"	"	"	5 5 / 0	18

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA N°	CIUDADANZA N°	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ² .	EDIFICA-BILIDAD m ² /m ²	EDIFICA-CION MAX. m ²	ALTURA MAXIMA EDIFICIO	ALTURA MAXIMA NAVI.	RETRAMO. VIAL.	RETRAMO. FONDO-LATERALES	INSTALACION EN Kv.
73	1. EI	1155	70%	808	1	1155	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 / 0	18
74	"	1155	"	808	1	1155	"	"	"	5 / 0	18
75	"	1105	"	773	1	1105	"	"	"	5 / 8	17
76	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
77	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
78	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 / 0	23
79	"	2154	"	1507	0,9	1938	"	"	"	5 / 3	33
80	"	1978	"	1384	0,9	1780	"	"	"	5 / 3	30
81	"	684	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
82	"	684	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
83	"	684	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11



PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORIGEN Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ²	EFECTIVA- BILIDAD m ² /m ²	EFECTIVA- CION MAX. m ²	ALTIURA MAXIMA EDIFICIO	ALTIURA MAXIMA NAVE	RETRANQ. VIAL,	RETRANQ. FONDO- LATERALES	DOTACION EN Kw.
84	1. EI	684 ✓	70%	478	1	684	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 / 0	11
85	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
86	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
87	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
88	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
89	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
90	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
91	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
92	"	1306 ✓	"	914	1	1306	"	"	"	5 / 0	20
93	"	1199 ✓	"	839	1	1199	"	"	"	5 / 0	18
94	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORIENTANZA Nº	SUPERF. PARCELA m ²	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m ² .	EFICACIDAD m ² /m ²	EFICACIDAD MAX. m ²	ALTIURA MAXIMA EDIFICIO	ALTIURA MAXIMA NAVES	RETRANQ. VIAL.	RETRANQ. FONDO-LATERALES	OXIDACION EN Kw.
95	1. EI	684 ✓	70%	478	1	684	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 / 0	11
96	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
97	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
98	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
99	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
100	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
101	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
102	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
103	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
104	"	684 ✓	"	478	1	684	"	"	"	5 / 0	11
105	"	1172 ✓	"	820	1	1172	"	"	"	5 / 0	18

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORDENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m ²	Ocupacion %	Ocupacion MAXIMA m ²	EFECTIVIDAD m ² /m ²	EFECTIVACION MAX. m ²	ALTIURA MAXIMA (PIFUECHO)	ALTIURA MAXIMA (NAVE)	RETRAMO VIAL	RETRAMO FONDO-LATERALES	DURACION EN Ks.
106	1. EI	1084	7%	758	1	1084	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 5 / 0	17
107	"	1126	"	788	1	1126	"	"	"	5 0 / 5	17
108	"	1176	"	823	1	1176	"	"	"	5 0 / 5	18
109	"	1203	"	842	1	1203	"	"	"	5 0 / 5	19
110	"	1234	"	926	1	1234	"	"	"	5 0 / 5	19
111	"	1449	"	1014	1	1449	"	"	"	5 0 / 5	22
112	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 0 / 5	23
113	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 0 / 5	23
114	"	1498	"	1048	1	1498	"	"	"	5 0 / 5	23
115	"	1654	"	1157	0,9	1488	"	"	"	5 3/8	25
116/	"	1263	"	884	1	1263	"	"	"	5 0 / 5	19

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORIGENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m2	Ocupacion %	Ocupacion MAXIMA m2.	EDIFICA- BILIDAD m2/m2	EDIFICA- CION MAX. m2	ALTURA MAXIMA EDIFICIO	ALTURA MAXIMA NAVIC	RETRAMO. VIAL.	RETRAMO. FONDO- LATERALES	INSTALACION EN Kw.
117	1. EI	1506	70%	1054	0,9	1355	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 3 / 5	23
118	"	1944	"	1395	0,9	1749	"	"	"	5 3 / 5	30
119	"	2444	"	1710	0,9	2199	"	"	"	5 3 / 5	37
120	"	2476	"	1733	0,9	2231	"	"	"	5 3 / 5	38
121	"	1795	"	1256	0,9	1615	"	"	"	5 3 / 5	30
122	"	818	"	572	1	818	"	"	"	5 0 / 5	13
123	"	784	"	548	1	784	"	"	"	5 0 / 5	12
124	"	779	"	545	1	779	"	"	"	5 0 / 5	12
125	"	773	"	541	1	773	"	"	"	5 0 / 5	12
126	"	766	"	536	1	766	"	"	"	5 0 / 5	12
127	"	760	"	532	1	760	"	"	"	5 0 / 5	12

PARCELAS USO COMERCIAL - INDUSTRIAL

PARCELA Nº	ORDENANZA Nº	SUPERF. PARCELA m2	OCCUPACION %	OCCUPACION MAXIMA m2.	EFECTIVIDAD m2/m2	EFECTIVACION MAX. m2	ALTURA MAXIMA EDIFICIO	ALTURA MAXIMA NAVIG.	RETRAMO VIAL.	RETRAMO FONDO-LATERALES	ILUMINACION EN Kw.
128	1. EI	754	70%	527	1	754	7,50 M	7,50 M	8,00 M	5 0/5	12
129	"	742	"	519	1	742	"	"	"	5 0/5	12
130	"	718	"	502	1	718	"	"	"	5 0/5	11
131	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0/5	11
132	"	682	"	477	1	682	"	"	"	5 0/5	11
133	"	790	"	553	1	790	"	"	"	5 0/5	12
134	"	803	"	562	1	803	"	"	"	5 0/5	12
135	"	798	"	558	1	798	"	"	"	5 0/5	12
136	"	730	"	511	1	730	"	"	"	5 0/5	11
137	"	828	"	579	1	828	"	"	"	5 0/5	13
	"		"				"	"	"	5	

7.- NORMAS Y ORDENANZAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN
LA ZONA 2: RESIDENCIAL

La Zona 2, con uso Residencial se desarrollará mediante un Estudio de Detalle.

Las Ordenanzas a Aplicar en el Ámbito de dicha Zona 2 son las siguientes:

7.1.- SUELO DE USO RESIDENCIAL

7.1.1.- N° Máximo de viviendas: 34

7.1.2.- Alturas: Bajo y 2 plantas

7.1.3.- Altura total: 10 m.

7.1.4.- Ocupación máxima: 2040 m².

7.1.5.- Edificabilidad: 0,55 m²/m².

7.1.6.- Sótanos y semisótanos no computan.

7.1.7.- Vuelos, se permiten.

7.1.8.- Condiciones higiénico-sanitarias: Cumplirán las NN.SS. de Vilamarin y las Normas Básicas y de P.G. que son de aplicación.

7.1.9.- Usos permitidos:

* Vivienda.

* Organismos Oficiales.

* Garajes en sótanos.

7.2.- SUELO DE CESIONES

Se procederá a la distribución del suelo restante, una vez deducidos los viales, con estricto cumplimiento de los mínimos exigidos en Reglamento de Planeamiento.

El mantenimiento de las zonas verdes y ajardinadas correrá a cargo de los usuarios de las futuras edificaciones.

8.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 89 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE VILAMARIN:

8.1.- EDIFICABILIDAD

- Edificabilidad bruta máxima: 0,8 m²/m².

- Superficie bruta del Plan Parcial en suelo:
Industrial:..... 268.249 m².
Residencial: 11.115 m².

- Edificabilidad total máxima: 220.712 m².

- Superficie neta edificable en P.P.: 177.061 m².

- Edificabilidad máxima en P.P.:
INDUSTRIAL-COMERCIAL... 1 m²/m².
RESIDENCIAL..... 0.55 M²/M²

- Edificabilidad total máxima en P.P. : 177.061 m².

Se cumple con lo establecido en las NN.SS.

8.2.- RETRANQUEOS

- Se cumplen los retranqueos mínimos exigidos en linderos.

- El retranqueo a vial, es superior al mínimo exigido.

8.3.- ALTURA MAXIMA

- La altura máxima según NN.SS. es de 15 m.

- La altura máxima según P.P. es de 7,5 m.

8.4.- USOS

- Se cumplen las determinaciones de las NN.SS.

TITULO 4. - PLAN DE ETAPAS

PLAN DE ETAPAS:

Se proponen en el presente Plan Parcial 2 ETAPAS para el completo desarrollo del mismo.

1ª ETAPA:

La Primera Etapa abarca una superficie de 167.218 m²., y en ella se incluyen los viales principales de comunicación, y que dan continuidad a las servidumbres de paso existentes.

Asimismo engloba el Sector residencial para su desarrollo dentro de esta Etapa.

El plazo previsto para el desarrollo de la 1ª ETAPA es de CUATRO (4) AÑOS, en el primer cuatrienio.

2ª ETAPA:

La segunda Etapa abarca una superficie de 112.146 m².

Se complementan en ella el resto de viales y el completo desarrollo del Parque.

El plazo previsto para el desarrollo de la 2ª ETAPA, es de CUATRO (4) AÑOS, en el Segundo cuatrienio, no obstante si fuera preciso tanto por necesidades de ocupación o por existir financiación para la obra, esta 2ª Etapa se puede ejecutar simultáneamente con la 1ª

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE VILAMARIN

Nº DE OBRA: I-07-10

PETICIONARIO: XESTUR OURENSE S.A.

INGENIERO SUPERIOR INDUSTRIAL: José Luís Sousa López. Colegiado Nº 489.

FECHA: Mayo de 2010

ÍNDICE GENERAL

I. MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

II. ANEXOS

TEXTO REFUNDIDO DEL PUNTO 5.03 ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

III. PLANOS.

- | | |
|----|--|
| 01 | SITUACIÓN |
| 02 | EMPLAZAMIENTO |
| 03 | ZONIFICACIÓN, USO Y CLASIFICACIÓN DE PARCELAS ACTUAL |
| 04 | ZONIFICACIÓN, USO Y CLASIFICACIÓN DE PARCELAS MODIFICADO |

- Título de la Memoria: Modificación puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín (Ourense).

- Código Identificador: (I-07/10)

- Entidad Promotora del Informe: Xestur Ourense S.A.

Dirección Postal: Curros Enríquez, 1 - 8º A
32003 OURENSE
Teléfono: 988. 51.01.91
Fax: 988. 51.01.89
Correo Electrónico: xestur@xesturourense.com
CIF: A-32.136.491

- Autor del Informe:

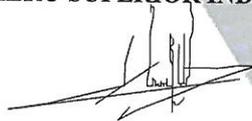
José Luís Sousa López. Ingeniero superior industrial.
Colegiado 489 del Ilustre Colegio de Ingenieros Industriales de Galicia.

- Ingeniería: INSELT, S.L.

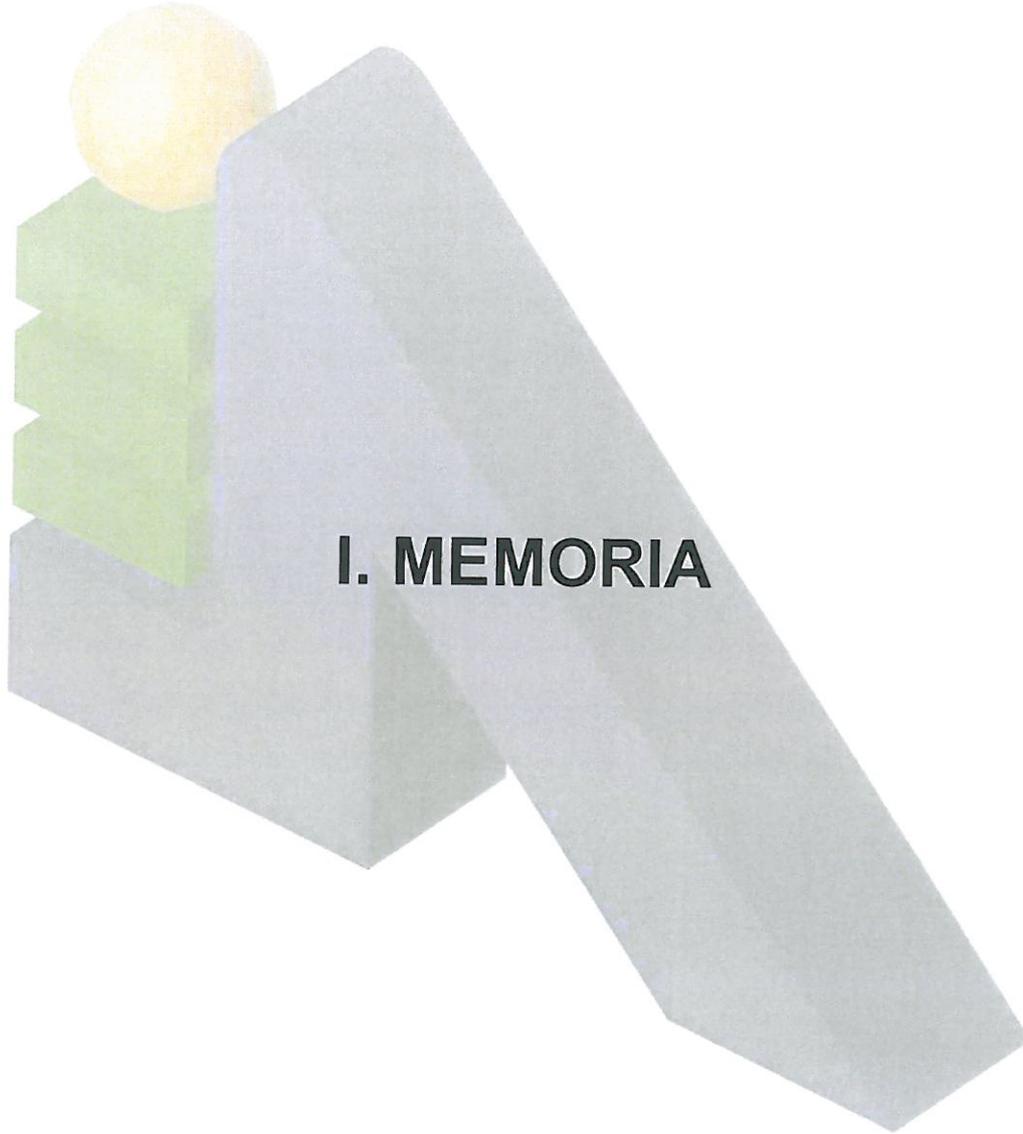
Dirección Postal: C/ Curros Enríquez, 1. Planta, 12-B. 32003 - Ourense (OURENSE).
Teléfono: 988-37 27 37- 37 24 96
Fax: 988-21 23 85
Correo Electrónico: inselt@inselt.com
CIF: B-32015703

Ourense, Mayo 2010

INGENIERO SUPERIOR INDUSTRIAL



Fdo.: José Luís Sousa López
Colegiado N° 489



I. MEMORIA

ÍNDICE MEMORIA

1. ANTECEDENTES	1
2. PETICIONARIO.....	1
3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	1
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.....	1
5. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.....	2
6. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL.....	2
7. NORMATIVA PROPUESTA	6
8. CONCLUSIONES.....	9

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarin fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de julio de 1993 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 4 de octubre de 1993. Dicho Plan Parcial presenta una modificación puntual aprobada en el Pleno del Ayuntamiento el 24 de enero de 2005 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 9 de febrero de 2005.

En el documento de Normativa y Ordenanzas, el Plan Parcial dedica el punto 7 a las Normas y Ordenanzas de las condiciones de edificación en la zona 2: Residencial. Y dentro de este apartado, establece las Ordenanzas concretas en el ámbito de dicha zona. En los planos del Plan Parcial de Ordenación se ve claramente la disposición de las fincas resultantes.

Asimismo, en este mismo documento, dentro de la Ordenanza 3 de Equipamiento Social, le dedica el punto 5.03 a las condiciones que debe de cumplir el tipo de suelo destinado al establecimiento de dotaciones culturales y sociales de carácter público.

2. PETICIONARIO

El presente documento se redacta a propuesta de XESTUR OURENSE S.A. con domicilio, a efectos de notificación, en c/ Curros Enríquez, 1- 8ªA, Ourense (Ourense) CP 32003.

3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación propuesta es el área marcada como Sector 1 Zona 2: Residencial en el Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarin.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

En el punto 7.1 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial, se fijan las Normas y Ordenanzas de las condiciones de edificación, uso y actividad de los terrenos destinados a parcelas para uso Residencial.

La conveniencia de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarin, se fundamenta en la demanda existente de Suelo de Equipamiento Social en la zona, que permita implantar un **Centro de Formación o equivalente**. Por este motivo, habrá que modificar el tipo y uso del Suelo de la Zona 2, calificado en la actualidad como un uso de tipo residencial

Dicho Centro de Formación, se prevé que pueda estar formado por uno o varios edificios que alberguen los talleres de formación, servicios generales, despachos administrativos y las aulas de formación. El exterior del Centro de formación podrá habilitarse para la realización de prácticas vinculadas a distintas actividades, para las cuales puede ser necesaria la colocación de estructuras, fijas, móviles o desmontables.

5. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

El objetivo fundamental de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarin, es el siguiente:

- Cambiar el uso del Suelo de la Zona 2, actualmente calificado como uso Residencial a Uso de Equipamiento Social en el Sector 1 del Parque Empresarial.
- Modificar el punto 5.03 Ordenanza 3 Equipamiento Social del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín, para adaptar el uso a las nuevas necesidades del Parque.

Para alcanzar este objetivo, se propone corregir y completar las Ordenanzas de aplicación en el ámbito del Sector 1 Zona 2, subsanando los parámetros establecidos, completando la Ordenanza con nuevos parámetros y definiendo las topologías de equipamientos previstos para dicha zona.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

La parcela objeto de estudio, según las especificaciones actuales del Plan Parcial, está catalogada como **Suelo de Uso Residencial**.

La ordenanza a aplicar en el ámbito de la Zona 2: Residencial, es la siguiente:

7. NORMAS Y ORDENANZAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA 2: RESIDENCIAL.

La Zona 2, con un uso Residencial se desarrollará mediante un Estudio de detalle.

Las Ordenanzas a aplicar en el ámbito de dicha Zona 2 son las siguientes:

7.1.- Suelo de Uso Residencial

7.1.1.- *Ocupación máxima de la zona 2: 30 %*

7.1.2.- *Edificabilidad máxima 0.55m²/m²*

7.1.3.- *Nº máximo de viviendas: No se fija*

7.1.4.- *Parcela mínima 150 m²*

7.1.5.- *Ocupación máxima en parcela neta: 55%*

7.1.6.- *Edificabilidad máxima en parcela neta: 0.90 m²/m²*

7.1.7.- *Número máximo de plantas: bajo + 1*

7.1.8.- *Altura máxima: 7 m.*

7.1.9.- *Sótanos y semisótanos no computan.*

7.1.10.- *Vuelos, se permiten con las condiciones del Plan Xeral de Vilamarín*

7.1.11.- *Condiciones higiénico-sanitarias: Cumplirán el Plan Xeral de Ordenación de Vilamarin y las Normas Básicas y de P.G. que son de aplicación.*

7.1.10 Usos permitidos

- *Vivienda adosada, pareada y unifamiliar*
- *Organismos oficiales*
- *Garajes en sótanos, semisótanos, y planta baja*

A continuación se transcribe la Ordenanza 5.03 Ordenanza 3 de **Equipamiento Social**

5.03 ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

5.03.01 Definición

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente al establecimiento de dotaciones culturales y sociales de carácter público.

Se considera uso dominante, el equipamiento cultural y social.

5.03.02 Ámbito

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas de equipamiento social que en plano de zonificación se clasifican como SUELO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (S.E.S.) en la zona Residencial

5.03.03 Grados

Dentro de estos grados se establecen los siguientes grados:

- Por condiciones de volumen: Grado Único*
- Por condiciones de uso: Grado Único*

5.03.04 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes exteriores, serán las definidas por el presente Plan Parcial en los planos correspondientes y por los instrumentos que le desarrollen.

5.03.05 Retranqueos

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- Vial: 8,00 m.*
- Fondo: 5,00 m.*
- Lateral: 5,00 m.*

La medición se realizará a partir del límite de parcela correspondiente

5.03.06 Parcela mínima

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la misma debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

Si por el Ayuntamiento, se considerase necesario modificar la disposición volumétrica o dividir la parcela para su construcción en fases, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se justifique que la solución propuesta respete las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos, etc.

5.03.07 Parcela máxima

No procede el establecimiento de parcela máxima.

5.03.08 Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

-Superficie: Edificabilidad máxima neta por m^2 de parcela: $1,4 m^2/m^2$.

-Volumen: Volumen máximo neto por m^2 de parcela $7,5 m^3/m^2$

Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

5.03.09 Ocupación máxima

La ocupación no podrá superar más de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

5.03.10 Altura

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela será de diez metros (10,00 m.) medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de dos (2) plantas.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

5.03.11 Sótanos y semisótanos

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 100 % de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, lo mismo que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 m. Si sobresaliesen más de 1,00 m se considerará como una planta más sobre rasante y serán computados al 100 % como edificabilidad y no podrán ocupar más del 70 % de la parcela.

5.03.12 Vuelos

Se permiten vuelos de un metro (1m) sobre la alineación de la fachada correspondiente al retranqueo mínimo.

5.03.13 Marquesinas

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- *La altura sobre rasante será mínimo de 3,50 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.*
- *El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2 metros.*
- *Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.*

5.03.14 Letreros

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

5.03.15 Cierres de parcelas

*Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.
Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 m. Por encima de este zócalo las partes macizas sólo podrán ocupar un 20 % de la superficie del cierre.*

5.03.16 Condiciones higiénicas-sanitarias

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- *Aislamiento termo-acústico.*
- *Ventilación e iluminación.*
- *Protección contra incendios.*
- *Accesibilidad para minusválidos,*
- *Tratamiento y evacuación de aguas.*
- *Normativa básica de edificación.*

Y en general toda aquella que por su emplazamiento, diseño y uso le sea exigible.

5.03.17 Condiciones de uso

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de la Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS EN GRADO ÚNICO

3.4.1 Vivienda

Solamente se autorizará una vivienda, destinada a residencia de la persona encargado de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones del edificio.*
- b) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.*
- c) Que la superficie de la vivienda construida no supere los 125 m².*

3.4.2 Garaje – Aparcamiento

- *En superficie en categoría única.*
- *En edificio anejo a otros usos: en categorías 1ª y 2ª.*

3.4.5 Alojamiento colectivo

*Como uso dominante o asociado a él.
Grupo 2º en categoría 1ª, 2ª y 3ª*

3.4.7 Oficinas

*Asociadas al uso dominante.
En edificio con otros usos en categoría única.*

3.4.8 Espectáculos

- *Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª*
- *Grupo 2º. Al aire libre en categoría única.*

3.4.9 Lugares de reunión

- *Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª y 2ª*
- *Grupo 2º. Al aire libre en categoría única.*

3.4.11 Cultura

- *Grupo único en categoría única*

3.4.13 Sanitario

- *Grupo 1º Edificio exclusivo en categoría 1ª, 2ª y 3ª*
- *Grupo 2º Edificio con otros usos en categoría 1ª, 2ª y 3ª*

3.4.14 Servicios generales

3.4.15 Organismos oficiales

USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación de usos autorizados

7. NORMATIVA PROPUESTA

La propuesta se fundamenta en el cambio de uso del suelo residencial a uso de equipamiento social, porque entendemos que es el uso que mejor se adapta a la creación de un espacio formativo como el que se pretende.

Para ello **se cambia el uso de la Zona 2**, actualmente calificado como **Residencial**, a **Uso de Equipamiento Social** regido por el punto 5.03 Ordenanza 3 de Equipamiento Social del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín.

Una vez modificado el uso del Suelo será necesario cambiar determinados puntos de la Ordenanza 3 para acoplar las nuevas necesidades a los usos permitidos en este tipo de suelos.

Para dar cobertura a las posibles necesidades, vinculadas a las distintas prácticas formativas, se considera que la altura máxima de edificación permitida por la Ordenanza 3 resulta escasa para tal fin y por tanto se propone modificar esta altura máxima de edificación a 15 metros.

El apartado 5.03.10 se propone modificar de la siguiente forma:

5.03.10 Altura

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, será de quince metros (15,00 m.) medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente. No será de aplicación esta limitación de altura para estructuras de carácter desmontable tales como andamios y grúas.

El máximo número de plantas de la edificación, sobre la rasante, será de dos (2) plantas. Quedarán excluidas de esta limitación las construcciones de naturaleza auxiliar, tales como los simuladores de riesgos laborales.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

Asimismo, y por motivos de ahorro, en términos de eficiencia energética, se propone modificar la Ordenanza 3 y permitir la colocación de marquesinas en cada una de las plantas.

El apartado 5.03.13 se propone modificar de la siguiente forma:

5.03.13 Marquesinas

Las marquesinas que se proyecten en cualquier planta de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- La altura sobre rasante será mínimo de 3,50 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de cada planta.*
- El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2 metros.*
- Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.*

Como en la parcela destinada a uso de equipamiento social se contempla la posibilidad de implantación de asociaciones y fundaciones sin ánimo de lucro, será necesario añadir un uso permitido para tal fin en este tipo de suelo.

Se propone, por tanto, añadir el punto 3.4.16 a los Usos Autorizados en grado único. La nueva redacción propuesta es la siguiente:

USOS AUTORIZADOS EN GRADO ÚNICO

3.4.1 Vivienda

Solamente se autorizará una vivienda, destinada a residencia de la persona encargado de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- d) *Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones del edificio.*
- e) *Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.*
- f) *Que la superficie de la vivienda construida no supere los 125 m².*

3.4.2 Garaje – Aparcamiento

- *En superficie en categoría única*
- *En edificio anejo a otros usos en categorías 1ª y 2ª.*

3.4.5 Alojamiento colectivo

*Como uso dominante o asociado a él.
Grupo 2º en categoría 1ª, 2ª y 3ª*

3.4.7 Oficinas

*Asociadas al uso dominante.
En edificio con otros usos en categoría única*

3.4.8 Espectáculos

- *Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª*
- *Grupo 2º. Al aire libre en categoría única*

3.4.9 Lugares de reunión

- *Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª y 2ª*
- *Grupo 2º. Al aire libre en categoría única.*

3.4.11 Cultura

- *Grupo único en categoría única*

3.4.13 Sanitario

- *Grupo 1º. Edificio exclusivo en categoría 1ª, 2ª y 3ª*
- *Grupo 2º. Edificio con otros usos en categoría 1ª, 2ª y 3ª*

3.4.14 Servicios generales

3.4.15 Organismos oficiales

3.4.16 Organismos privados sin ánimo de lucro

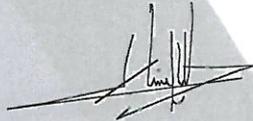
8. CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto y revisada la normativa del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín, en cuanto al cambio de uso de parte de la Zona 2, se propone la modificación de la zona delimitada en planos, de *Suelo Residencial a Suelo de Equipamiento Social*.

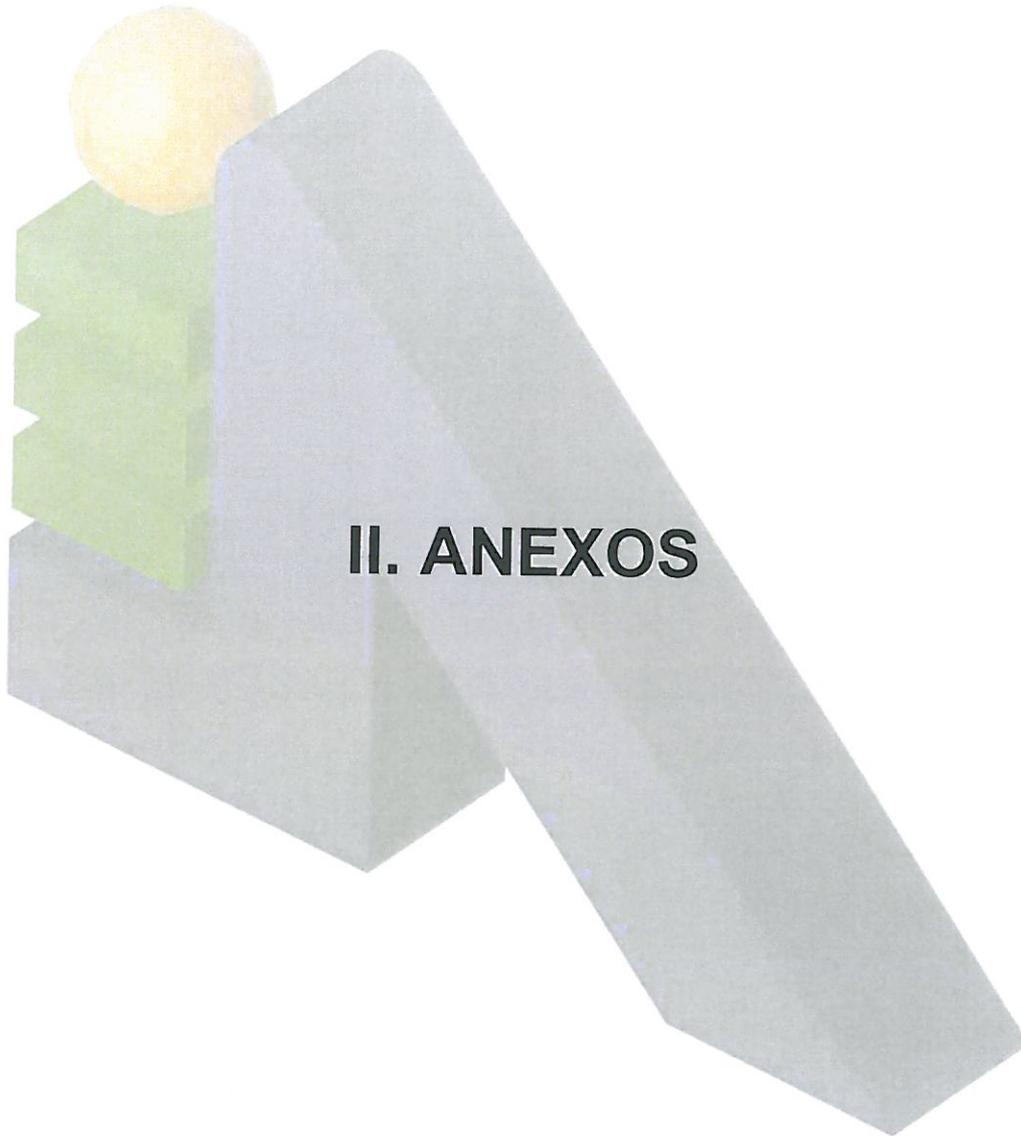
Este cambio a nivel normativo no supone ningún menoscabo de la Ordenación vigente, ya que dicha modificación beneficia al conjunto de la Sociedad, al permitir la construcción de un elemento docente que mejore la formación en Seguridad y Salud del personal laboral ligado a la Construcción.

Ourense, Mayo 2010

INGENIERO SUPERIOR INDUSTRIAL



Fdo.: José Luís Sousa López
Colegiado N° 489



II. ANEXOS

1. TEXTO REFUNDIDO DEL PUNTO 5.03 ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

5.03 ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

5.03.01 Definición

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente al establecimiento de dotaciones culturales y sociales de carácter público.

Se considera uso dominante, el equipamiento cultural y social.

5.03.02 Ámbito

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas de equipamiento social que en plano de zonificación se clasifican como SUELO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (S.E.S.) en la zona Residencial

5.03.03 Grados

Dentro de estos grados se establecen los siguientes grados:

- *Por condiciones de volumen: Grado Único*
- *Por condiciones de uso: Grado Único*

5.03.04 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes exteriores, serán las definidas por el presente Plan Parcial en los planos correspondientes y por los instrumentos que le desarrollen.

5.03.05 Retranqueos

Los retranqueos mínimos que se establecen para las edificaciones son:

- *Vial 8,00 m.*
- *Fondo 5,00 m.*
- *Lateral 5,00 m.*

La medición se realizará a partir del límite de parcela correspondiente.

5.03.06 Parcela mínima

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la misma debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

Si por el Ayuntamiento, se considerase necesario modificar la disposición volumétrica o dividir la parcela para su construcción en fases, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se justifique que la solución propuesta respete las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos, etc.

5.03.07 Parcela máxima

No procede el establecimiento de parcela máxima.

5.03.08 Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

-Superficie: Edificabilidad máxima neta por m^2 de parcela: $1,4 m^2/m^2$.

-Volumen: Volumen máximo neto por m^2 de parcela $7,5 m^3/m^2$

Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

5.03.09 Ocupación máxima

La ocupación no podrá superar más de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

5.03.10 Altura

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, será de quince metros (15,00 m) medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente. No será de aplicación esta limitación de altura para estructuras de carácter desmontable tales como andamios y grúas.

El máximo número de plantas de la edificación, sobre la rasante, será de dos (2) plantas. Quedarán excluidas de esta limitación las construcciones de naturaleza auxiliar, tales como los simuladores de riesgos laborales.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

5.03.11 Sótanos y semisótanos

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 100 % de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, al igual que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 m. Si sobresaliesen más de 1,00 m. se considerará como una planta más sobre rasante y serán computados al 100 % como edificabilidad y no podrán ocupar más del 70 % de la parcela.

5.03.12 Vuelos

Se permiten vuelos de un metro (1m) sobre la alineación de la fachada correspondiente al retranqueo mínimo.

5.03.13 Marquesinas

Las marquesinas que se proyecten en cualquier planta de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- La altura sobre rasante será mínimo de 3,50 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de cada planta.
- El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2 metros.
- Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.

5.03.14 Letreros

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

5.03.15 Cierres de parcelas

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.
Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 m. Por encima de este zócalo las partes macizas sólo podrán ocupar un 20 % de la superficie del cierre.

5.03.16 Condiciones higiénicas-sanitarias

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- Aislamiento termo-acústico.
- Ventilación e iluminación.
- Protección contra incendios.
- Accesibilidad para minusválidos.
- Tratamiento y evacuación de aguas.
- Normativa básica de edificación.

Y en general toda aquella que por su emplazamiento, diseño y uso le sea exigible.

5.03.17 Condiciones de uso

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de la Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS EN GRADO ÚNICO

3.4.1 Vivienda

Solamente se autorizará una vivienda, destinada a residencia de la persona encargado de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- g) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones del edificio.
- h) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- i) Que la superficie de la vivienda construida no supere los 125 m².

3.4.2 Garaje – Aparcamiento

- *En superficie en categoría única.*
- *En edificio anejo a otros usos: en categorías 1ª y 2ª.*

3.4.5 Alojamiento colectivo

*Como uso dominante o asociado a él.
Grupo 2º en categoría 1ª 2ª y 3ª*

3.4.7 Oficinas

*Asociadas al uso dominante.
En edificio con otros usos en categoría única.*

3.4.8 Espectáculos

- *Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª*
- *Grupo 2º. Al aire libre en categoría única.*

3.4.9 Lugares de reunión

- *Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª y 2ª*
- *Grupo 2º. Al aire libre en categoría única*

3.4.11 Cultura

- *Grupo único en categoría única*

3.4.13 Sanitario

- *Grupo 1º. Edificio exclusivo en categoría 1ª, 2ª y 3ª*
- *Grupo 2º. Edificio con otros usos en categoría 1ª, 2ª y 3ª*

3.4.14 Servicios generales

3.4.15 Organismos oficiales

3.4.16 Organismos privados sin ánimo de lucro

USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación de usos autorizados.

 Curros Enríquez 1-Piña. 8.^a
Telf 988 510 191
Fax 988 510 199
32003 OURENSE

XESTUR OURENSE

ENTRADA N.º 845
SAIDA N.º _____
DATA 8/19/04



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL
DE VILAMARÍN**

PETICIONARIO: **XESTUR OURENSE**

ARQUITECTO: **JOSÉ DANIEL RODICIO PÉREZ**

SEPTIEMBRE 2004

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL
DE VILAMARÍN



DILIXENCIA: Para constar que este documento aprobouse definitivamente no Concello Pleno en sesión de data 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 Xaneiro de 2005

ÍNDICE

Asdo: M.^a Concepción Fdez. Nóvoa Valadares

- 1.- Antecedentes
- 2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual del Plan Parcial
- 3.- Objetivo de la Modificación Puntual del Plan Parcial
- 4.- Normativa urbanística actual
- 5.- Normativa propuesta
- 6.- Texto refundido del punto 5.01.05 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín
- 7.- Texto refundido del punto 5.01.07 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín
- 8.- Texto refundido del punto 7.1 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín
- 9.- Modificación de la situación de la parcela nº2

PLANOS



DILIXENCIA: Para constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Gabarito local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004

A SECRETARIA,

Asdo: M.^a Concepción Fdez. Nóvoa Valadares

- 1.- Información urbanística. Situación.
 - 2.- Información urbanística. Emplazamiento.
 - 6.- Zonificación. Ordenación propuesta.
 - 8.- Zonificación. Usos y clasificación de parcelas.
- MO1.- Detalle de nueva disposición de parcela nº2

En De...
definitivamente Concello... Plano
24 de Xarnero de 2005
23 Xarnero de 2005



1.- ANTECEDENTES

[Handwritten signature]

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Móvoa Valledares

El Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de julio de 1993 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 4 de octubre de 1993.

En el documento de Normativa y Ordenanzas el Plan Parcial dedica el punto 5.01. a las Normas y Ordenanzas de las condiciones de edificación, uso y actividad de los terrenos destinados a parcelas para uso comercial e industrial.

En concreto en el punto 5.01.05 se regula la altura de edificación para cada uno de los elementos y en el punto 5.01.07 se fijan las condiciones de los retranqueos.

En el documento de Normativa y Ordenanzas el Plan Parcial dedica el punto 7 a las Normas y Ordenanzas de las condiciones de edificación en la Zona 2: Residencial. Y dentro deste, el apartado 7.1, establece las Ordenanzas concretas a aplicar en el ámbito de dicha Zona.

DILIXENCIA: Para hacer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberna Local en sesión de data 11 de outubro de 2004 en Vilamarín, Ourense, de 2004.
SECRETARIA,

El los planos del Plan Parcial de ordenación de fincas resultantes.



[Handwritten signature]

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Móvoa Valledares

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

El punto 5.01 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial fija las Normas y Ordenanzas de las condiciones de edificación, uso y actividad de los terrenos destinados a parcelas para uso comercial e industrial.

En este punto, en lo relativo a alturas de edificaciones (5.01.05) y retranqueos (5.01.07), no se adapta a las necesidades reales de las empresas que vienen solicitando suelo industrial-comercial, ya que en el momento en que se redactó el plan

Parcial, año 1993, no se tenía la información de mercado que el tiempo y experiencia acumulada por Xestur Ourense S.A. a lo largo de estos años que han demostrado la realidad que se indica.



La parcela nº2 del parcelo de definitivo, no está perfectamente adaptada para a resolución de sus acco

DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobose inicialmente por Xunta de Goberno local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004.

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

El punto 7.1 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial establece las Ordenanzas concretas a aplicar en el ámbito de la Zona 2: Residencial.

Esta ordenanza se desarrolla en diferentes apartados, refiriéndose el apartado 7.1.1 al número máximo de viviendas, el apartado 7.1.2 a las alturas, el 7.1.3 a la altura total, el apartado 7.1.4 a la ocupación máxima, y el 7.1.5 a la edificabilidad.

En el apartado 7.1.1 se fija el número máximo de viviendas para la Zona 2 de forma apriorística sin tener en cuenta las necesidades reales del Plan Parcial y las tipologías edificatorias lógicas para esta zona.

En el apartado 7.1.2 se establece el número de plantas en bajo + 2, sin tener en cuenta que la tipología más acorde con la zona es la de vivienda unifamiliar, por lo que el número máximo de plantas debería ser de bajo + 1.

En el apartado 7.1.3 se fija como altura total 10 m, de acuerdo con el número de plantas permitido en el punto 7.1.2. Al modificar el número máximo de plantas permitido también se debe modificar la altura máxima en m.

En el apartado 7.1.4 se fija la ocupación máxima global, sin tener en cuenta tampoco las tipologías urbanísticas más adecuadas para la zona. Sin embargo, no se establece la ocupación máxima porcentual sobre parcela neta.

Finalmente, el apartado 7.1.5 fija la edificabilidad máxima en m²/m² sin indicar si se trata de edificabilidad bruta de la zona o edificabilidad de parcela neta.

Además, en la Ordenanza a aplicar en el ámbito de la Zona 2: Residencial no hay ningún apartado referido a la parcela mínima.



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobose definitivamente Concello Pleno en sesión de data 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005.

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares



DILIXENCIA. Para constar que este documento se aprobou definitivamente no Concello Pleno do 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005

[Handwritten signature]

El desarrollo del Parque Empresarial ha puesto de relieve la necesidad de modificar los parámetros previstos en el punto 7.1 para ajustarlos a la realidad tipológica de la zona y completar la definición de los aspectos no contemplados en esta ordenanza.

La conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín se fundamenta en la conveniencia de corregir y completar la ordenanza en uso industril-comercial respecto a alturas y retranqueos, la Ordenanza concreta a aplicar en el ámbito de la Zona 2: Residencial y nueva disposición de la parcela nº2.

3.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

El objetivo fundamental de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial son los siguiente:

- 1.- Modificar la restricción de altura para las edificaciones.
- 2.- Modificar los retranqueos de edificaciones dentro de las parcelas de uso industrial – comercial.
- 3.- Modificación de la situación de la parcela nº2
- 4.- desarrollar de forma racional la Zona 2 del Parque Empresarial destinada a Uso Residencial con unas edificaciones acordes con el entorno de viviendas unifamiliares..

Para conseguir lo mencionado en los puntos 1 y 2, se modifican las ordenanzas que hacen mención a esos parámetros



DILIXENCIA. Para constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberno local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004 A SECRETARIA.

Para conseguir lo mencionado en el punto 3, se grafiará de nuevo la parcela nº2 indicando las diversas opciones de accesibilidad.

[Handwritten signature]

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

Para conseguir lo mencionado en el punto 4 se propone corregir y completar las Ordenanzas de aplicación en el ámbito de dicha Zona 2, subsanando los parámetros deficientemente establecidos, completando la ordenanza con nuevos parámetros y definiendo las tipologías de viviendas previstas para la zona.

No se modifica la edificabilidad prevista para la Zona 2, destinada a Uso Residencial, que sigue siendo de 0,55 m2/m2. Tampoco se modifican los planos del Plan Parcial, manteniéndose la documentación gráfica del Plan Parcial aprobado en julio de 1993, a no ser en lo concerniente a la parcela nº2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberna local en sesión de data 11 de outubro de 2004. Vilamarín, 11 de outubro de 2004.
A SECRETARIA,

4.- NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL



Asdo.: M.^a Concepción Fdez. Noguea Valladares

En el documento de Normativa y ordenanzas el Plan Parcial dedica el punto 5.01. a las Normas y ordenanzas de las condiciones de edificación para uso industrial-comercial

En el apartado 5.01.05 se fija la altura de edificación para cada uno de los elementos.

En el apartado 5.01.07 se fija las condiciones de los retranqueos.

En el documento de Normativa y Ordenanzas el Plan Parcial dedica el punto 7 a las Normas y Ordenanzas de las condiciones de edificación en la Zona 2: Residencial.

Dentro del punto 7 el apartado 7.1 establece las Ordenanzas concretas a aplicar en el ámbito de dicha Zona 2.

Esta ordenanza se desarrolla en diferentes apartados, refiriéndose el apartado 7.1.1 al número máximo de viviendas, el apartado 7.1.2 a las alturas, el 7.1.3 a la altura total, el apartado 7.1.4 a la ocupación máxima, y el 7.1.5 a la edificabilidad.

En el apartado 7.1.1 se fija el número máximo de viviendas para la Zona 2.

En el apartado 7.1.2 se establece el número máximo de plantas permitido.

En el apartado 7.1.3 se fija la altura máxima en m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento aprobouse definitivamente Concello Pleno 24 de Xaneiro de 2005. Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005.

En el apartado 7.1.4 se fija la ocupación máxima global.



Asdo.: M.^a Concepción Fdez. Noguea Valladares

DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberna Local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004 A SECRETARIA.



Finalmente, el apartado 7.1.6. fija la edificabilidad máxima en m²/m².

Asdo.: M.ª Concepción Fdez. Novoa Valladares

Se transcribe el punto 5.01.05 y 5.01.07 del documento de Normativa y Ordenanzas

del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín:

5.01.05.- ALTURA DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS.

A) Bloque representativo

a) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 2 plantas ó 7,50 metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado,

b) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,70.

c) No se permitirán huecos útiles por encima del último forjado.

A) Naves. La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas. Sin embargo, y a efectos de impedir un dominio sobre parcelas colindantes, se exigirá que en cualquier parte de la nave, la altura máxima será de 7,5 m.

Las plantas intermedias, tendrán una altura mínima de 2,60 m.

A efectos del cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la altura útil de la nave, medida sobre la rasante del terreno hasta la cornisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en las presentes Ordenanzas.

B) Elementos y construcciones accesorias

la altura será libre de acuerdo con sus función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Comité Ejecutivo del polígono y órgano que en su día lo sustituya para su emplazamiento, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna licencia.

5.01.07.- RETRANQUEOS

A) Retranqueo frontal

La fachada principal del bloque representativo se retranqueará un mínimo de 8 metros contados desde el límite de propiedad situado en el frente de parcela.



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente por Xunta Goberna Local en sesión de data 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005 A SECRETARIA.

Asdo.: M.ª Concepción Fdez. Novoa Valladares

En el caso de que la nave forme parte de la fachada principal, deberá también retranquearse un mínimo de 8 metros.



definitivamente - Concello Pleno
24 de Xaneiro de 2005
25 Xaneiro 2005

[Handwritten signature]

B) Retranqueos laterales

Los retranqueos mínimos a linderos serán: En parcelas de menos de 1.500 m², se permite adosar a un lindero de los señalados en el plano de urbanización, debiendo ser el retranqueo al otro lindero de 5 mt. En caso de ser vial, será de 8 m.

En parcelas de 1.501 m². a 2.500 m²., no se permite adosar, debiendo ser el retranqueo a linderos de 3 m. y 5 m. Si un lindero es vial, los retranqueos serán 3 y 8 m.

En parcelas de 2.501 m². a 3.000 m²., el retranqueo a linderos será de 5 m. En caso de ser uno de ellos vial, los retranqueos serán 5 y 8 m.

En parcelas de 3.0001 m². a 6.000 m². el retranqueo a linderos sera de 7 mt. En caso de ser uno de ellos vial, los retranqueos serán 7 y 8 m.

En parcelas con superficie a partir de 6001 m². el retranqueo será 8 m.

C) Retranqueo en parcelas de esquina

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo será de 8 metros, sobre cualquiera de ellas.

D) Retranqueo de lindero de fondo de parcela

La edificación se retranqueará una distancia mínima de 5 metros al lindero de fondo.

Se transcribe el punto 7.1 del documento de Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial del Parque Empresarial de Vilamarín:

Las Ordenanzas a Aplicar en el Ambito de dicha Zona 2 son las siguientes:

7.1.- SUELO DE USO RESIDENCIAL

- 7.1.1.- N° Máximo de viviendas: 34
- 7.1.2.- Alturas: Bajo y 2 plantas
- 7.1.3.- Altura total: 10m
- 7.1.4.- Ocupación máxima: 2040 m².
- 7.1.5.- Edificabilidad : 0,55 m²/m².
- 7.1.6.- Sótanos y semisótanos no computan.
- 7.1.7.- Vuelos, se permiten.



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberna local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004
A SECRETARIA.

[Handwritten signature]

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

7.1.8.- Condiciones higiénico-sanitarias: Cumplirán las NN.SS. de Vilamarín y las Normas Básicas y de P.G. que son de aplicación.

7.1.9.- Usos permitidos:



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberna Local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004 A S. C. R. A. N. A.

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

5.- NORMATIVA PROPUESTA

El apartado 5.01.05 se propone modificar de la siguiente forma:

5.01.05.- ALTURA DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS.

Es una modificación por adición, pues lo único que se introduce en este capítulo es la excepcionalidad en algunos casos para la limitación de la altura.

El texto por lo tanto quedaría con la siguiente redacción:

A) Bloque representativo

a) La altura del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 2 plantas ó 7,50 metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado,

b) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,70.

c) No se permitirán huecos útiles por encima del último forjado.

B) Naves. La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas. Sin embargo, y a efectos de impedir un dominio sobre parcelas colindantes, se exigirá que la altura sea de 7,5 m.

Las plantas intermedias, tendrán una altura mínima de 2,60 m.

A efectos del cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la altura útil de la nave, medida sobre la rasante del terreno hasta la cornisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en las presentes Ordenanzas.



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente por Concello Pleno en sesión de data 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 Xaneiro de 2005

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

Para cada una de las edificaciones indicadas en los apartados A y B , cuando por razones técnicas, de fabricación, de almacenaje o otra previamente justificada en el momento de la solicitud de licencia de obra, se podrá superar la altura establecida en cada uno de sus apartados.

C) Elementos y construcciones accesorias

la altura será libre de acuerdo con su función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento para su emplazamiento, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna licencia.

DILIXENCIA: Para faser constar que este documento aprobouse inicialmente por Junta Gobierno Local en sesión de data 11 de outubro.....

El apartado 5.01.07 se propone modificar de la siguiente forma: outubro.....de 2004.



A SECRETARIA.
[Handwritten signature]

5.01.07.- RETRANQUEOS

Es una modificación por sustitución, pues lo que se pretende, es introducir un nuevo texto para adaptar las distancias a retranqueos y facilitar el adosamiento entre edificaciones, ya que el ancho medio de parcela resultante así lo requiere.

El texto por lo tanto quedaría con la siguiente redacción:

A) Retranqueo frontal

El retranqueo frontal, tanto para el bloque representativo como para la nave, será como norma general de 8 m contados desde el límite de la propiedad situado en el frente de parcela.

Como excepción en la parcela nº2 el retranqueo frontal será la propia línea de afección de la carretera nacional.

B) Retranqueos laterales

Los retranqueos laterales serán como norma general de 3 m mínimo.

B.01: Excepciones en retranqueo lateral:

Se podrá adosar lateralmente contra el lateral de la parcela colindante en los siguientes supuestos:

Cuando la parcela sea menor o igual a 2.000 m2 y dé lateralmente contra otra parcela de superficie menor o igual a 2.000 m2.

Cuando siendo parcelas de esquina, sea cual sea su diomensión, se colinde con otra de superficie menor o igual a 2.000 m2.



Definitivamente Concello Plazo
24 de Xaneiro de 2005
Xaneiro 5

[Handwritten signature]

Nunca se podrá adosar lateralmente, sea cual sea la dimensión de la parcela, cuando en ese lateral se dé contra fondo de otras parcelas.

Cuando lateralmente se linde con vial (parcelas en esquina) el retranqueo contra ese lateral será de 8 m.

C) Retranqueo de lindero de fondo de parcela

La edificación se retranqueará una distancia mínima de 5 metros al lindero de fondo.

Como excepción en la parcela nº2 el retranqueo al fondo será nulo, pudiéndose adosar a su propio linde.

De los 9 apartados con los que se regula la la Zona 2: Residencial, se propone modificar los siguientes apartados:

7.1.1.- Nº máximo de viviendas

7.1.2.- Alturas

7.1.3.- Altura total

7.1.4.- Ocupación máxima

7.1.5.- Edificabilidad

7.1.7.- Vuelos, y

7.1.9.- Usos permitidos



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta de Goberno Local en sesión do día 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004.

A SECRETARÍA,

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

Únicamente se mantiene el contenido de dos apartados. Estos apartados son:

7.1.6.- Sótanos y semisótanos

7.1.8.- Condiciones higiénico-sanitarias

Además se introducen tres nuevos apartados referidos a parcela mínima, ocupación máxima sobre parcela neta y edificabilidad máxima en parcela neta.

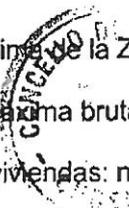
Finalmente se reordena la totalidad de los apartados

Los apartados que se modifican quedan redactados de la siguiente forma:

7.1.1.- Ocupación máxima de la Zona 2: 30%

7.1.2.- Edificabilidad máxima bruta: 0,55 m²/m²

7.1.3.- Nº máximo de viviendas: no se fija



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente no Concello Pleno en sesión do día 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005.

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Gobernadora en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004.

SECRETARIA

7.1.7.- Número máximo de plantas: bajo + 1

7.1.8.- Altura máxima: 7,50

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

7.1.10.- Vuelos, se permiten con las condiciones del Plan Xeral de Ordenación de Vilamarín.

7.1.10.- Usos permitidos:

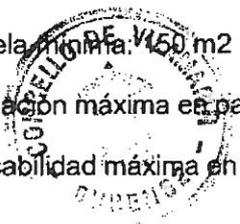
- * Vivienda unifamiliar adosada, pareada y unifamiliar.
- * Organismos Oficiales.
- * Garajes en sótanos, semisótanos y planta baja.

Los tres nuevos apartados, referidos a parcela mínima, ocupación máxima en parcela neta y edificabilidad máxima en parcela neta, se redactan de la siguiente forma:

7.1.4.- Parcela mínima: 150 m²

7.1.5.- Ocupación máxima en parcela neta: 50%

7.1.6.- Edificabilidad máxima en parcela neta: 0,90 m²/m²



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente por Concello Pleno en sesión de data 24 de Xaneiro de 2005 Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005.

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

6.- TEXTO REFUNDIDO DEL PUNTO 5.01.05 DEL DOCUMENTO DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE VILAMARÍN

5.01.05.- ALTURA DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS.

A) Bloque representativo

a) La altura del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 2 plantas ó 7,50 metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado,

b) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,70.

c) No se permitirán huecos útiles por encima del último forjado.

B) Naves. La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas. Sin embargo, y a efectos de impedir un dominio sobre parcelas colindantes, se exigirá que la altura sea de 7,5 m.



aprobado definitivamente Concello Pleno
 24 de Xaneiro de 2005
 25 Xaneiro de 2005

Las plantas intermedias, tendrán una altura mínima de 2,60 m

[Handwritten signature]

A efectos del cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la altura útil de la nave, medida sobre la rasante del terreno hasta la cornisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en las presentes Ordenanzas.

Para cada una de las edificaciones indicadas en los apartados A y B, cuando por razones técnicas, de fabricación, de almacenaje o otra previamente justificada en el momento de la solicitud de licencia de obra, se podrá superar la altura establecida en cada uno de sus apartados.

C) Elementos y construcciones accesorias

la altura será libre de acuerdo con sus función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento para su emplazamiento, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna licencia.

7.- TEXTO REFUNDIDO DEL PUNTO 5.01.07 DEL DOCUMENTO DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE

EMPRESARIAL DE VILAMARIÍN



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Gaberna Local en sesión de día 11 de outubro de 2004 Vilamariín, 11 de outubro de 2004.

5.01.07.- RETRANQUEOS

A) Retranqueo frontal

[Handwritten signature]
 A SECRETARIA.

El retranqueo frontal, tanto para el bloque representativo como para la nave, será como norma general de 8 m contados desde el límite de la propiedad situado en el frente de parcela.

Como excepción en la parcela nº2 el retranqueo frontal será la propia línea de afección de la carretera nacional.

B) Retranqueos laterales

Los retranqueos laterales serán como norma general de 3 m mínimo.

B.01: Excepciones en retranqueo lateral:

Se podrá adosar lateralmente contra el lateral de la parcela colindante en los siguientes supuestos:

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares



definitivamente Concello Pleno
24 de Xaneiro de 2005
25 Xaneiro 2005

Cuando la parcela sea menor o igual a 2.000 m² y dé lateralmente contra otra parcela de superficie menor o igual a 2.000 m².

Asdo. M.ª Concepción Fdez. Nóvoa Valladares

Cuando siendo parcelas de esquina, sea cual sea su diomensión, se colinde con otra de superficie menor o igual a 2.000 m².

Nunca se podrá adosar lateralmente, sea cual sea la dimensión de la parcela, cuando en ese lateral se dé contra fondo de otras parcelas.

Cuando lateralmente se linde con vial (parcelas en esquina) el retranqueo contra ese lateral será de 8 m.

C) Retranqueo de lindero de fondo de parcela

La edificación se retranqueará una distancia mínima de 5 metros al lindero de fondo.

Como excepción en la parcela nº2 el retranqueo al fondo será nulo, pudiéndose adosar a su propio linde.

8.- TEXTO REFUNDIDO DEL PUNTO 7.1 DEL DOCUMENTO DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL DE VILAMARÍN

Las Ordenanzas a Aplicar en el Ambito de dicha Zona 2 son las siguientes:

7.1.- SUELO DE USO RESIDENCIAL

7.1.1.- Ocupación máxima de la Zona: 30%

7.1.2.- Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m²

7.1.3.- Nº máximo de viviendas por parcela

7.1.4.- Parcela mínima: 150 m²

7.1.5.- Ocupación máxima en parcela neta: 55%

7.1.6.- Edificabilidad máxima en parcela neta: 0,90 m²/m²

7.1.7.- Número máximo de plantas: bajo + 1

7.1.8.- Altura máxima: 7 m.

7.1.9.- Sótanos y semisótanos no computan.



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberna local en sesión de 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004

[Handwritten signature]

Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

7.1.10.- Vuelos, se permiten con las condiciones del Plan Xeral de Ordenación de Vilamarín.

7.1.11.- Condiciones higiénico-sanitarias: Cumplirán el Plan Xeral de Ordenación de Vilamarín y las Normas Básicas y de P.G. que son de aplicación.

7.1.10.- Usos permitidos:

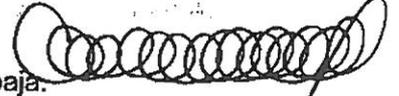
* Vivienda unifamiliar adosada, pareada y unifamiliar.

* Oficinas Oficiales.

* Garajes en sótanos, semisótanos y planta baja.

DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse definitivamente por Canceleiro Pleno.

24 de Xaneiro de 2005
Vilamarín, 25 de Xaneiro de 2005



Asdo.: M.ª Concepción Fdez. Nóvoa Valladares

9.- MODIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA Nº2.

Se trata en esta caso de adaptar la situación de la parcela nº2 senseblemente para que la línea de afección de 25 m. de la N-525 sea lo menos gravosa posible para esta parcela, siempre manteniendo la misma superficie de parcela.

Lo que se pretende es acercar a 2 m. el fondo de parcela hacia la zona de aparcamiento por el norte de la parcela, recuperando la superficie de zona verde que se pierde en ese lindero, por el lindero oeste de la misma parcela, por lo que la superficie de zonas verdes se mantiene y mejora al agruparse en la zona más ancha.

Al mismo tiempo, ya se indica cual es la zona de acceso que se prevé para esta parcela desde el sistema viario interior del Parque Empresarial.

Se adjunta nuevo plano de disposición de esta parcela.

Ourense, 6 de septiembre de 2004

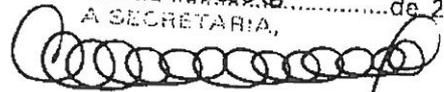


Fdo.: José Daniel Rodríguez Pérez, Arquitecto



DILIXENCIA: Para facer constar que este documento aprobouse inicialmente por Xunta Goberno local en sesión de data 11 de outubro de 2004 Vilamarín, 11 de outubro de 2004.

A SECRETARIA,



Asdo.: M.ª Concepción Fdez.-Nóvoa Valladares

