

feita a débeda contraída coa Seguridade Social, dentro do período voluntario, e unha vez que as certificacións de descuberto correspondentes foran expedidas, o Sr. Tesoureiro Territorial da Coruña, dictou providencia ordenando a execución forzosa sobre os bens e dereitos dos debedores seguintes:

#### Os mesmos que se citan en castelán.

Requírese, xa que logo, os constrinxidos sinalados para que fagan o pago das débedas no prazo de oito días seguintes a publicación do presente edicto, indicándoselles que, noutro caso, procederáse ó embargo dos seus bens e á súa posterior venda en poxa pública.

Invítase ós debedores para que nun prazo igual de oito días comparezan, por sí ou por medio de representante, no expediente executivo que se lles segue para a realización dos seus descubertos, e designen á persoa que nesta localidade lles represente e reciba as notificacións a que houbera lugar, apercibíndolles que, de non se persoar, serán declarados en rebeldía.

Nos casos a que se refire o artigo 103 do R. D. 1517/91, de 11 de outubro, poderase interpor contra a providencia de constrinximento, con carácter previo e facultativo, recurso de reposición no prazo de quince días ante a Tesourería Territorial da Seguridade Social da Coruña, rúa de Federico Tapia, 20-3.º, ou reclamación económico-administrativa no mesmo, ante o tribunal da devandita xurisdicción nesta provincia, contados a partires do día seguinte dende a publicación do edicto no Boletín Oficial da Provincia, sen perxuicio de que se poida interpor calquera outro que coide oportuno, advertindo que o procedemento de apremio, aínda que se interpoña recurso, non se suspenderá a non ser cando o suxeito debedor garantice o pago das débedas perseguidas mediante aval bancario de Banco, Caixa de Aforros ou Entidade Crediticia debidamente autorizados e domiciliados en territorio nacional, por tempo indefinido e por cantidade abondo para cubri-lo importe da débeda inicial, máis un 25 por 100 en concepto de recargo de constrinximento e as custas regulamentarias, ou cando consigne, ó dispor da Tesourería Xeral, unha cantidade equivalente a esta suma de conceptos.

A Coruña, 22 de febreiro de 1994.—O recadador executivo, José Solano Araujo.

R. 2.366-G 25-2-94 / G.C.-24-2-94 N. 2.328

## ADMINISTRACION MUNICIPAL

### AYUNTAMIENTOS DE:

#### ARZUA

#### Anuncio

Por así venir dispuesto en el Artículo 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a los efectos:

a) De poder determinar la entrada en vigor del Plán Parcial referido al Polígono Industrial, conforme determina el Artículo 70, n.º 2 de la Ley 7/1985 de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (quince días hábiles desde esta publicación, según interpretación jurisprudencial y doctrinal) y

b) De que adquiera eficacia ejecutiva dicho Plan Parcial, conforme señala el artículo 132, n.º 1 del Reglamento de

Planeamiento Urbanístico, y cuya aprobación definitiva fue otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 27 de julio de 1993, a reserva de la justificación del cumplimiento de determinadas especificaciones, a la que se prestó conformidad por dicha Comisión en sesión de 28 de octubre de 1993.

Se procede a efectuar la publicación íntegra: Tanto de dicho acuerdo de aprobación definitiva, como de las normas urbanísticas contenidas en ese Plan Parcial; en los siguientes sentidos:

Acuerdo por el que se otorga esa aprobación definitiva:

“Examinado o expediente T. P. 093/93 correspondente o Plan Parcial do Parque Empresarial de Arzúa, que fora aprobado provisionalmente polo Concello en sesión plenaria celebrada o día 25 de marzo de 1993.

Visto o informe da Ponencia Técnica, a Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidade, acordou:

Outorga-la aprobación definitiva do Plan Parcial do Parque Empresarial de Arzúa; para os efectos que determina o artigo 132 do Regulamento de Planeamento Urbanístico, coas seguintes especificacións:

1.—Tendo en conta que o aproveitamento que corresponde ós propietarios do polígono é 0 85% do aproveitamento da área de reparto segundo o art. 27.2 e Disposición Transitoria primeira do Real Decreto Lexislativo 1/1992 de 26 de xuño, deberá xustificarse que a contribución ós gastos de urbanización equivale ó 8% do aproveitamento do polígono, xa que segundo o proxecto de Plan Parcial, soio se cede ó Concello o 7% de dito aproveitamento.

2.—Deberá darse cumprimento ás consideracións señaladas pola Demarcación de Carreteras do estado en Galicia, no seu informe de 10 de xuño de 1993.

3.—Deberá garantizarse a conexión das infraestructuras básicas do sector e a capacidade de depuración coas correspondentes dos sistemas xerais do municipio, antes da aprobación definitiva do correspondente Proxecto de Urbanización.

Faise constar que, para a publicación deste acordo de aprobación definitiva, será preciso xustificar ante a Comisión Provincial de Urbanismo o cumprimento das especificacións fixadas neste acordo”.

### PLAN PARCIAL

#### ORDENANZAS REGULADORAS

#### I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

##### Art. 1.- Generalidades.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer la Reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos, se establecen a continuación, las siguientes definiciones.

##### Art. 2.- Polígono

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el Plan Parcial tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, y el señalamiento del sistema de actuación.

##### Art. 3.- Fase

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y especiales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan (Reglamento de Planeamiento artículo 54.2).

**Art. 4.- Parcela edificable y parcela mínima.**

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, que se establece por su correspondiente Ordenanza.

**Art. 5.- Manzana**

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías, espacios libres públicos determinados en el Plan, y/o límites de los terrenos del Plan.

**Art. 6.- Linderos**

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

- Linderos frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- Linderos posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

**Art. 7.- Rasante**

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario, según Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

**Art. 8.- Retranqueo**

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de las edificaciones.

**Art. 9.- Medición de retranqueo**

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

**Art. 10.- Línea de fachada o de edificación**

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

**Art. 11.- Superficie ocupada**

Es la proyección ortogonal de la edificación sobre el terreno. Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

**Art. 12.- Coeficiente de ocupación**

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

**Art. 13.- Superficie máxima edificable e índice de aprovechamiento**

Es la superficie total, suma de todas las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) que tenga asignado la misma.

**Art. 14.- Altura de la edificación**

Es la comprendida entre la rasante del proyecto y el intradós del forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

**Art. 15.- Altura de planta**

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de los forjados o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

**Art. 16.- Altura libre de planta**

Es la comprendida entre la cara superior o inferior de dos forjados consecutivos. Cuando se trata de naves, la altura

de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

**Art. 17.- Volumen edificable**

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de cada planta.

**Art. 18.- Edificabilidad de parcela**

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela la superficie edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 19.- Edificabilidad media**

Es el cociente que resulta de dividir la superficie total edificable del Parque, por la superficie total del mismo.

Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 20.- Bloques representativos**

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de exposición, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

**Art. 21.- Edificabilidad aislada**

Es la situada en parcela independiente con obligación de retranqueos a todos los linderos.

**Art. 22.- Edificabilidad apareada.**

Es la que constituyen dos edificios independientes, adosados entre sí.

**Art. 23.- Edificación agrupada**

Es la situada en parcelas independientes por edificios adosados formando fila con otras edificaciones.

**II.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

**Art. 24.- Clasificación**

Una vez aprobada la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento la zona objeto del Plan Parcial, tendrá la consideración de suelo apto para urbanizar, cuyo desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. Este suelo urbanizable se considerará en ejecución a efectos de posibles descalificaciones cuando se encuentren cumplidos los requisitos previstos en la Disposición transitoria de la Ley del Suelo para los diferentes sistemas.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial tendrán la consideración de edificables en las condiciones que señale el Plan Parcial cuando reúnan los requisitos fijados por el mismo.

**Art. 25.- Facultades del derecho de propiedad**

Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan Parcial. Dichos deberes son los siguientes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Arzúa, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, y demás servicios públicos necesarios.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Arzúa, las parcelas industriales ya urbanizadas que procedan, en concepto de cesión del aprovechamiento medio.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente los servicios e instalaciones públicas al Ayuntamiento de Arzúa.
- d) Costear la urbanización y las infraestructuras generales necesarias para su funcionamiento.
- e) Conservar y mantener las zonas públicas hasta su

recepción por el Ayuntamiento y el de las privadas sin limitación de período, de acuerdo con los artículos 67 al 70 del reglamento de Gestión.

## II.1.-CALIFICACION DEL SUELO

### Art. 26.- Calificación del suelo del Plan Parcial

El Plan Parcial efectúa una calificación pormenorizada del suelo dentro de su ámbito, distinguiendo:

- a) Suelo de uso público.
  1. Suelo destinado a viales y aparcamientos.
  2. Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.
  3. Suelo destinado a espacios deportivos

Dentro de cada uno de los subtipos considerados, se distribuyen los usos concretos a que se destina la reserva.

Una ordenación específica regula las condiciones de la edificación en cada uno de los tipos de suelo 1, 2 y 3 descritos.

- b) Suelo de uso privado.

Suelo edificable de uso predominante industrial-comercial, distinguiendo los grados correspondientes a:

Grado 1º: Edificios para uso comercial y compatible con el industrial-comercial, equipamientos, dotaciones y servicios de interés público y social. Industrial no clasificado (Decreto 2414/1961) o industria molesta, por autorización del Ayuntamiento.

Grado 2º: Grado 1º y, edificaciones para industrias nocivas, previos los trámites reglamentarios.

Grado 3º: Grado 1º y 2º, y edificios y otras construcciones para industrias insalubres y/o peligrosas, previos los trámites reglamentarios.

### Art. 27.- Sistemas y zonas

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

Sistemas generales:

– De comunicaciones: Red viaria de enlace con los sistemas existentes (N-547).

– De equipamiento: Servicios (red de energía, etc.)

Sistemas interiores:

– De comunicaciones: Red viaria interna.

– De equipamiento: Deportivo, social y comercial.

– De espacios libres: Parques y jardines públicos.

Zonas edificables:

– De uso industrial propiamente dicho.

– De uso comercial y compatibles con el industrial-comercial.

### Art. 28.- Uso industrial

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha.

### Art. 29.- Uso comercial y compatible con el industrial-comercial.

Se incluyen actividades no específicamente industriales, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, oficinas, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, empresas de servicios y garajes.

Se permite el uso específico de Estación de Servicio para suministro de carburantes, con túnel de lavado y hostelería únicamente en las parcelas destinadas a equipamiento privado.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con estas Ordenanzas.

## II.2.-DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

### Art. 30.- Generalidades y vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no varíen los criterios adoptados para su formulación y se proceda, en consecuencia, a su revisión o modificación por concurrir las circunstancias que establece la ley del Suelo y Reglamento vigentes.

La modificación de cualquiera de los elementos se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

El Plan Parcial se desarrollará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle según lo acordado en la vigente legislación, de acuerdo con las especificaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

### Art. 31.- Proyectos de Urbanización. Datos básicos

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: red viaria, abastecimiento de aguas, alcantarillado y depuración de residuales, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, jardinería y otras análogas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización y las obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen urbanístico del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

### Art. 32.- Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo podrá:

a) establecer alineaciones y rasantes.

b) reajustar alineaciones y rasantes.

c) ordenar volúmenes, manteniendo usos, aprovechamientos y demás condiciones fijadas por el Plan Parcial de Ordenación.

d) disponer las vías interiores cuando sean necesarias para proporcionar accesos a los edificios que resulten de una ordenación de volúmenes.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1.–Ámbito mínimo: 5.000 m<sup>2</sup>.

2.–En la Memoria se justificará la subparcelación en su caso que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

3.–Las vías interiores de nueva planta, propuestas en el Estudio de Detalle, se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

– La suma de las longitudinales de tramos de las nuevas vías sea inferior a 250 m.

– Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial serán como máximo 2.

– En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 75 metros.

4.–Parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>.

5.–Frente mínimo de parcela 8 m.

## II.3.-PARCELACIONES

### Art. 33.- Generalidades

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o

sucesiva de parcelas, o la agrupación de las mismas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberá:

1. Resolver los accesos viarios a las parcelas resultantes.
2. Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
3. Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.
4. Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>.

#### Art. 34.- Plano parcelario

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano parcelario no es vinculante, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### Art. 35.- Agrupamiento de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

#### Art. 36.- Segregación de parcelas. Parcela mínima.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, mediante el correspondiente Estudio Detallé, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) La parcela a dividir, tendrá como mínimo 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Las parcelas resultantes no serán menores de 300 m<sup>2</sup>. y su frente mínimo de 8m
- c) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- d) Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- e) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- f) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- g) Se deberá destinar un 10 % de la superficie a aparcamientos.
- h) El ancho mínimo de las vías interiores será de 10 m.

## II.4.-EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

### Art. 37.- Generalidades.

La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios generales, correrá a cargo del ente promotor en los términos y condiciones que establecen las presentes ordenanzas y la legislación vigente.

Las obras de urbanización se acometerán siguiendo el Plan de Etapas que se establece en este Plan Parcial.

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

### Art. 38.- Proyectos de urbanización. Contenido básico.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (artículo 15 de la Ley de Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Adaptación de la del Suelo de Galicia, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

### Art. 39.- Red Viaria

a) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

b) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas. Las aceras serán de loseta de cemento sobre base de hormigón.

c) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones" de la Dirección General del MOPU (1975).

### Art.40.- Red de Saneamiento

Las condiciones exigibles mínimas para los valores de la red de alcantarillado serán:

- Sistema separativo.
- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,6 metros/segundo.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Se dispondrán de arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 40 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,0 m. a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios, aceras o zonas de retranqueo.

### Art. 41.- Red de Distribución de Agua.

Las condiciones exigibles mínimas para el proyecto de la red de agua serán:

- Las tuberías cumplirán las prescripciones técnicas generales fijadas en la O.M. de 28 de julio de 1974 y NT-IFA.
- Tuberías: Diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión de trabajo mínima de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/sg., velocidad mínima 0,5 m/sg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes O 100, separadas como máximo 500 m., con cierre antivandálico.
- La profundidad mínima de la red será de 1,0 m.
- En los puntos altos y bajos de las condiciones se colocarán ventosas y desagües.

### Art. 42.- Redes de energía eléctrica

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 150 KW por Ha. bruta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 KW dispondrán de suministro de MT. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 50 KW, el suministro se realizará únicamente en BT en tendido aéreo.
- Las redes de Media Tensión (MT) y Baja Tensión (BT) serán aéreas.

– Los Centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Las salidas y entradas de conductor estarán acordes con el Centro de Transformación elegido.

– Relación de Transformación: 15-20 KV/380-220 V.

#### **Art. 43.- Alumbrado público.**

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

– La red de alumbrado será aérea y los puntos se dispondrán sobre los postes de las líneas de Baja Tensión.

– Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.

– Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

– Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

– La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIBI 010.

– Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores.

\* Iluminación media entre 10 a 15 lux.

\* Coeficiente de uniformidad > 0,5.

#### **Art. 44.-Contenido de los proyectos de urbanización.**

a) Bases para la redacción del proyecto.

El proyecto se ajustará al Plan Parcial de Ordenación.

El proyecto estará redactado de modo que permita a personas distintas del autor la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

b) Documentos del proyecto.

El proyecto estará formado por los siguientes documentos:

– Memoria y anejos

– Planos

– Pliego de condiciones económico-facultativas.

– Presupuesto.

c) Memoria y anejos

El documento nº 1 del proyecto, memoria, constituye la exposición de motivos de las soluciones adoptadas. Contendrá, como mínimo, los elementos que se enumeran a continuación:

1. Memoria descriptiva

Se dividirá, al menos, en los siguientes capítulos:

1.1. Explanación y pavimentación.

1.1.1. Descripción del proyecto.

1.1.2. Explanación de las parcelas.

Se describirán los criterios seguidos para la explanación de las parcelas, según los usos previstos.

1.1.3. Tráfico y aparcamientos previstos.

1.1.4. Descripción de las obras del Polígono.

– Esquema y características generales del sistema viario.

– Pavimentos

– Bordillos

– Pendientes de las calles.

– Acuerdos verticales.

– Acuerdos horizontales. Radios.

– Características del terreno.

– Drenaje de los terrenos.

– Movimiento de tierras.

– Descripción de otras obras (muros, pasos a distinto nivel, etc.)

1.2. Alcantarillado

1.2.1. Descripción del proyecto.

1.2.2. Normas Municipales.

Se mencionarán las normas locales, o bien las que se contengan en Instrucciones Oficiales, Ordenanzas, etc.

1.2.3. Caudales de desagüe considerados.

1.2.4. Descripción de las obras de alcantarillado del polígono:

– Esquema y características generales del sistema de alcantarillado.

– Tipos de canalización.

– Pozos de registro, sumideros, cámaras de descarga.

– Distancia entre pozos de registro.

– Situación de las zanjas.

– Profundidad de la red.

– Pendientes.

– Diámetro de los conductos tubulares.

– Sistema de depuración y vertido.

– Descripción de otras obras (estación de depuración, etc)

1.3. Abastecimiento de agua.

1.3.1. Descripción del proyecto.

1.3.2. Normas municipales.

Se mencionarán las normas locales, o bien las que se contengan en instrucciones oficiales, ordenanzas, etc.

1.3.3. Dotación de agua y caudal de cálculo.

1.3.4. Descripción de las obras de abastecimiento.

– Procedencia del agua y calidad de la misma, caudal de que se dispone y con que autorización hay que contar para asegurar tal disponibilidad (COTOP, Ayuntamiento)

– Esquema y características generales del sistema de abastecimiento.

– Tipo de tuberías y juntas.

– Válvulas, ventosas, desagües, arquetas de registro y bocas de riego.

– Diámetro de las tuberías

– Presiones en la red.

– Descripción de otras obras (depósito, estaciones de corrección, etc.)

1.4. Red de energía eléctrica

El proyecto de urbanización no incluirá las conducciones aéreas para las redes de M.T. y B.T., ni las conducciones eléctricas y Centros de Transformación (C.T.) que serán objeto de proyecto específico.

El diseño de conducciones aéreas se hará de acuerdo con las Normas legales en vigor y la potencia asignada a cada parcela.

1.5. Red de alumbrado

Será objeto de un proyecto específico y no se incluirá en el proyecto de urbanización.

1.6. Red de telefonía

Será objeto de un proyecto específico y no se incluirá en el proyecto de urbanización.

1.7. Jardinería y varios

1.8. Impacto ambiental

1.9. Programa de trabajo y plazos.

1.10. Fórmulas de revisión de precios.

1.11. Estudio de Seguridad e Higiene

1.12. Presupuestos

1.13. Documentos que integran el proyecto.

Se hará una relación de todos los documentos y planos de que consta el proyecto.

2. Anejos de la memoria.

La descripción contenida en la memoria se complementará con los siguientes anejos:

2.1. Explanación y pavimentación

2.1.1. Conexión con el exterior.

Contendrá un plano de situación a escala 1:10.000 en el

que se expondrá claramente la conexión de la red viaria del Polígono con el núcleo urbano y con el sistema de comunicaciones de la comarca.

2.1.4. Estudio de aparcamientos.

2.1.5. Cálculo del firme.

2.1.6. Estudios del movimiento de tierras.

Incluido el de las parcelas, que deberán quedar explanadas.

2.1.7. Otros cálculos.

En este apartado deben figurar los cálculos que justifiquen disposiciones y dimensiones de muros, y otras obras de fábrica, etc.

2.2. Alcantarillado

2.2.1. Conexión con el exterior

Este anejo expondrá la forma en que el polígono enlaza su red de alcantarillado con la existente.

2.2.2. Cálculos justificativos.

Este anejo deberá incluir:

– Plano a escala 1:10.000 de las cuencas o áreas vertientes.

– Coeficientes de escorrentía y retardo.

– Caudal de aguacero previsto y justificación del mismo.

– La velocidad máxima de las conducciones será de 3,5 m. por segundo y la mínima de 0,6 m. por segundo.

Se dispondrán cámaras de descarga automática (de 600 l. de capacidad mínima) en todas las cabeceras de los ramales.

El diámetro mínimo de los tubos será de 30 cm.

La máxima distancia entre pozos de registro será de 40m.

Se procurará que la profundidad de la red sea tal que asegure el desagüe de todos los edificios. De todas formas la profundidad mínima será de 1,00 metros a la genetriz superior de la tubería.

El sistema de alcantarillado será del tipo separativo. Se procurará que haya acometida en cada parcela.

Es conveniente que no exista ningún cruce de parcelas por conductos de alcantarillado.

Los tubos siempre que sea posible deben ir situados bajo las aceras, o mejor, bajo las zonas verdes.

– Diagrama de circulación de la red, con expresión de caudales por tramos, sección de la conducción y pendiente de la misma.

– Resumen del cálculo de la red.

– Cualquier otro cálculo hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de estaciones de depuración, sifones, aliviaderos, etc.

2.3. Abastecimiento de agua

2.3.1. Conexión con el exterior.

Este anejo expondrá la forma en que el polígono enlaza con la red de distribución o con el sistema de alimentación particular del polígono. Se incluirá un plano a escala 1:10.000.

2.3.2. Dotación considerada y caudal de cálculo previsto.

Se adoptarán los valores mínimos establecidos en el artículo 41, o normativa que la sustituya.

2.3.3. Cálculos justificativos.

Este anejo deberá incluir:

– Diagrama de la red de abastecimiento con expresión de diámetro de tubería en cada tramo, caudal que circula en el mismo, puntos de corte que se han supuesto en la red (si es reticulada) y cotas piezométricas y de rasante en los nudos de la red y puntos de corte.

La tuberías de abastecimiento de agua serán de fibrocemento, o PVC para pequeños diámetros y para grandes diá-

metros se utilizarán tuberías de fundición.

Se adoptará como diámetro mínimo de las tuberías el de 100 mm. y serán de calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo de 10 atmósferas. Se recomienda, no obstante, utilizar tuberías de mayor timbraje.

La velocidad máxima admisible en las conducciones será de 1,5 metros por segundo.

Es conveniente que no haya ninguna conducción atravesando parcelas; éstas deben ir necesariamente situadas bajo las aceras.

Se dispondrán puntos de toma (mediante una derivación en T, con briga ciega) en todas las parcelas.

– Resumen del cálculo de la red.

– Cualquier otro cálculo, de carácter hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de depósitos, estaciones de corrección, bombeo, etc.

2.4. Anejos comunes.

2.4.1. Justificación de precios.

2.4.2. Características del proyecto.

Se resumirán sucintamente, en forma de cuadros, los aspectos siguientes:

2.4.2.1. Características del proyecto

– Superficie de parcelas

– Superficie total urbanizada

– Presupuesto de contrata

– Costo del m<sup>2</sup> de superficie urbanizada.

2.4.2.2. Movimiento de tierras

2.4.2.3. Pavimentación.

– Superficie de pavimentos de calzada, aceras y paseos.

– Número de plazas de aparcamientos

– Longitud total de ejes de vías. Secciones.

2.4.2.4. Alcantarillado.

Datos previos.

– Caudal de aguacero y duración del mismo.

– Coeficiente de escorrentía y de retardo.

– Caudal total de aguas pluviales

– Caudal total de aguas residuales

– Sistema de evacuación (emisario, vaguada, estación depuradora, etc.)

– Grado de depuración de las aguas vertidas (vertido simple, decantación mecánica, dilaceración).

Red de Alcantarillado:

– Sistema

– Longitud de la red

– Tipo de canalizaciones.

2.4.2.5. Abastecimiento de agua

Datos previos.

– Procedencia de las aguas.

– Sistema de captación

– Calidad de las aguas

– Dotación mínima 0,5 l/seg/Ha.

– Dotación por Ha. de parcela útil.

– Caudal disponible.

– Presión disponible en inicio de la red de distribución.

Red de distribución:

– Sistema

– Longitud de la red

– Tipo de tubería y presiones de trabajo y prueba.

– Número de: Válvulas de cierre, ventosas, válvulas desagües, arquetas de registro, bocas de riego y distancia entre ellas y bocas de incendio.

2.4.2.6. Energía eléctrica.

Características del proyecto.

Cálculos justificativos:

a) Cálculos de la red de Media Tensión (MT)

b) Cálculos de los Centros de Transformación (CT).

c) Red de Baja Tensión (BT).

2.4.2.7. Alumbrado público.

Características del proyecto.

Cálculos justificativos:

a) Cálculos fotoeléctricos. Justificación de las adopciones.

b) Cálculo de los circuitos.

c) Explotación y conservación del alumbrado.

2.4.2.8. Parques y jardines

Características del proyecto.

Cálculos justificativos:

a) Movimiento de tierras.

b) Justificación de todas las instalaciones y servicios que se incluyan (riego, alumbrado público, drenajes, saneamiento, otros), así como de la elección de especies arbóreas.

c) Conservación de la jardinería, las instalaciones.

2.4.3. Obras exteriores, mixtas y complementarias.

2.4.4. Obras especiales

2.4.5. Modificaciones respecto al Plan Parcial.

d) Planos

El documento nº 2 del Proyecto, Planos incluirá todos los dibujos y croquis necesarios para el perfecto entendimiento y ejecución de la obra.

Contendrá, como mínimo, los siguiente planos:

Planos generales:

– Plano de situación y conexión con el exterior. Escala 1:10.000.

– Plano del estado actual de los terrenos.

– Plano de ordenación

– Este plano es igual al correspondiente del Plan Parcial, con las modificaciones que haya sido preciso introducir en las vías.

– Escala 1:1.000.

Explanación y pavimentación:

– Plano clave de replanteo.

– Plano General del Sistema Viario.

Escala 1:500

– Plano de movimiento de tierras

– Plano de perfiles longitudinales de las vías.

Escalas: Vertical 1:50; horizontal 1:500

– Plano de perfiles transversales de las vías.

– Plano de secciones transversales: Tipo, intersecciones y detalles.

Escala 1:100

– Plano de obras especiales.

Alcantarillado:

– Plano general de la red

En él figurarán las curvas de nivel definitivas.

Escala redomendada 1:1.000

– Plano de perfiles longitudinales de los ramales.

Escalas recomendadas, horizontal 1:1.000 y vertical

1:100

– Plano de detalles constructivos.

– Plano de desagüe de la red.

– Plano de obras especiales.

Abastecimiento de aguas:

– Plano general de la red.

En él figurarán las curvas de nivel definitivos.

Escala redomendada 1:1.000.

– Planos de detalles constructivos.

– Plano de la acometida (o acometidas) de la red.

– Plano de obras especiales.

Energía eléctrica:

– Plano general de la red de alta tensión.

Escala 1:1.000

– Plano general de la red de baja tensión.

Escala 1:1.000

– Detalles de la red de alta tensión.

(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red).

– Detalles de la red de baja tensión.

(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red)

– Detalles de los centros de transformación.

– Sección tipo de conducciones de energía eléctrica.

Alumbrado público:

– Planta general de la red de alumbrado público.

– Detalles de la red de alumbrado.

– Obras especiales.

Parques y jardines:

– Estado actual del terreno

Escala 1:1.000

– Planta general de paseos y construcciones

– Perfiles longitudinales.

– Planta de estado definitivo del terreno.

– Planta de las redes de servicio.

– Plano de plantaciones

– Detalle de construcciones

– Detalle de servicios.

La descripción de los planos independientes no impide la refundición de varios en uno sólo, siempre que ello no dificulte la comprensión de la información incluida en el mismo. En todo caso deberá incluirse el plano.

### III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION

#### Art. 45.- Proyectos de edificación.

Serán redactados por los técnicos competentes, designados por los promotores de las edificaciones. El contenido será el de la Normativa vigente y de la complementaria exigible por el Ayuntamiento de Arzúa en sus Ordenanzas al efecto.

#### III.1.- NORMAS DE LA EDIFICACION.

##### Art. 46.- Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se fijará un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar durante la realización de las obras en la parcela.

La cuantía de la fianza se determinará por aplicación de la siguiente fórmula:

$$F = m \cdot 10^4 (1 + Cv)$$

Donde:

m = Frente de la parcela

F = Cuantía de fianza en pesetas.

Cv = Índice acumulativo del coste de vida desde la fecha de aprobación del Plan Parcial (Cv = 0, en el año 1992).

Que serán retornadas en todo, en parte, o exigirán cantidades económicas-complementarias si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de autorizarse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicios.

##### Art. 47.- Accesos a parcelas

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

##### Art. 48.- Niveles de edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantas deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes + 45 por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 2 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela.

#### **Art. 49.- Construcciones en parcelas.**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones/morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas, medios auxiliares, etc.

El propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas, respondiendo con la fianza depositada.

#### **Art. 50.- Aparcamientos en la vía pública.**

A tenor de las secciones tipo de la calzada establecidas en el Plan Parcial, se pondrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 5 metros de calzada.

Según este artículo, se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle, y una longitud de 2 metros de tramo recto por cada punto de acuerdo. También se descontará una longitud de 7 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

El proyecto de edificación de la parcela deberá demostrar la ubicación de plazas de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo computar como propias, 0,43 plazas por 100 m<sup>2</sup> contruidos de las existentes en la red viaria, debiendo pues situarse las otras 0,57 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de cada parcela. Lo expuesto representa que en el interior de cada parcela, como mínimo, debe preverse una plaza de aparcamiento por cada 175 m<sup>2</sup> o fracción construidos.

### **III.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

#### **Art. 51.- Normativa general.**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si éstas tienen locales viviendas, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas, ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos no será computable.

### **IV.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

En base a las características de la ordenación, tipología

edificatoria prevista y a los efectos del cálculo de la edificabilidad resultante, se establecen las siguientes condiciones:

#### **Art. 52.- Elementos computables.**

Quedan incluidos en el conjunto:

1. La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.

2. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

#### **Art. 53.- Elementos excluidos**

Quedan excluidos del conjunto edificable:

1. Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

2. Las terrazas, balcones y cuerpos volados.

3. Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.

4. Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

5. Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escalera, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.)

### **V.- CONDICIONES DE USO**

#### **Art. 54.- Usos prohibidos**

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

#### **Art. 55.- Usos tolerados.**

Se tolera el uso de vivienda para el personal dependiente de las instalaciones y servicios, en las siguientes condiciones:

En parcelas industriales: Una vivienda por cada 1.500 metros cuadrados de superficie útil, con un máximo de 2 viviendas por cada establecimiento.

– En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 1.000 metros cuadrados de superficie útil.

– La superficie útil de cada vivienda no será inferior a 50 metros, ni superior a 150 metros cuadrados.

#### **Art. 56.- Usos obligatorios.**

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial y en las presentes Ordenanzas.

### **VI.- CONDICIONES HIGIENICAS**

#### **Art. 57.- Emisiones gaseosas**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán 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.

#### **Art. 58.- Aguas residuales.**

Las aguas residuales de las industrias no podrán superar los siguientes parámetros:

CARACTERISTICAS FISICO-QUIMICAS

– Temperatura: Ambiente

- pH: 6,5 a 9
- Materiales en suspensión: 300 mg/l.

**CARACTERISTICAS QUIMICAS**

- DBO5:  $\leq$  300 mg/l.
- Sustancias tóxicas:
  - Ausencia de metales tóxicos para el proceso de biodegradación.
    - Ausencia de petróleos y derivados (grasas, aceites, gasolina, etc.).
    - Ausencia de pinturas y barnices.
    - Ausencia de detergentes no biodegradables.
    - Ausencia de materia orgánica no biodegradable.
    - Cianuros: 0,1 mg/l.
    - Sulfuros: 0,1 mg/l.
    - Fluoruros: 10 mg/l.
    - Fenoles:
      - Volátiles: 0,05 mg/l.
      - Compuestos: 0,04 mg/l.
    - Amoníaco: 0,1 mg/l.
    - Cloro libre: 0,5 mg/l.
    - Ausencia de ácido sulfhídrico.
    - Ausencia de celulosas.
    - Ausencia de fangos de carbón.
    - Ausencia de grasas de lana.

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, o a la realización de fosas sépticas para la eliminación de sus residuos independientes de los restantes del Polígono.

**Art. 59.- 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: 78 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.

- \* En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals.

- \* Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

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

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen

necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

**Art. 60.- Aplicación de normas higiénicas y de seguridad.**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas reguladoras, 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 concurren 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.

**VII.- CONDICIONES DE SEGURIDAD****Art. 61.- Instalaciones de protección contra el fuego.**

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del Polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 5.000 litros por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, de parcela, de capacidad mínima y que asegure un presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en la zona de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Oficinas: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal. Si la fachada no alcanza los 40 m. se instalará un equipo.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalarán un equipo por cada 500 m<sup>2</sup> de nave, con un mínimo de 2 equipos y una distancia no superior a 40 metros uno de otros. Uno de los equipos se instalará junto la puerta de entrada a la nave, y el resto en el interior de la misma.

**VIII.- CONDICIONES ESTETICAS****Art. 62.- Generalidades.**

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Parque Empresarial, a las carreteras que lo circundan por su exterior y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el P.P.

- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Los rótulos adosados o sobre caballetes. se permiten, siendo la empresa beneficiaria responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar el tráfico rodado.

– Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque está sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

– Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

– El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

– Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m., medido desde la línea de edificación.

Los cerramientos exteriores frontales de cada parcela deberán estar constituidos en un 50 % como mínimo de su superficie por materiales transparentes.

– El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos.

– Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

## **IX.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

### **Art. 63.- Sistemas de comunicación**

– Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, tales como bancos, estatuas, fuentes ornamentales, etc.

– Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

– Condiciones de uso: Serán las siguientes:

\* Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.

\* Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

### **Art. 64.- Espacios libres**

a) Espacios libres de dominio público:

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder, permitiéndose el paso o ubicación de instalaciones de los servicios.

b) Espacios libres de dominio privado:

Son los resultantes de los retranqueos mínimos a linderos.

– Condiciones de edificación: No son edificables.

– Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 3,50 m., con un vuelo máximo de 1 metro, y en ese caso los retranqueos se medirán desde el fondo del vuelo.

– Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

### **Art. 65.- Zona de servicio.**

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el

funcionamiento del Parque Empresarial, tales como centros de transformación, conducciones, etc.

Condiciones de edificación:

– Retranqueos de edificación: Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas, con objeto de facilitar su revisión.

– Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica.

Condiciones de volumen:

– Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.

– Altura máxima de la edificación, 6 m.

### **Art. 66.- Zona deportiva.**

Condiciones de edificación:

– Retranqueos mínimos: 10 m. frontal, 5 m. resto linderos.

– Ocupación Máxima: el 20 %.

Condiciones de volumen:

– Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Altura máxima de edificación: Será la específica de su uso deportivo, según las distintas normativas en vigor.

Condiciones de uso:

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física y/o deportes.

Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

### **Art. 67.- Equipamiento comercial y social**

Condiciones de la edificación:

– Retranqueos mínimos: 10 m. a cualquier lindero.

– Ocupación máxima de la zona: 50 %. El resto de la parcela no ocupada por la edificación se ajardinará al objeto de dar continuidad a la zona verde.

– Número de plantas: Dos.

– Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Altura máxima de la edificación: Será de 7 m.

Condiciones de uso:

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor de artículos, o prestación de servicios: Bancos, Seguros, comunicaciones, etc.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, servicios administrativos, culturales, sanitarios, hoteleros, estación de servicio y de policía, etc.

Además de estos usos se admiten también los siguientes:

– de reunión, de oficinas y de todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.

Zonas de atención al público y oficinas:

– Tendrán una altura libre mínima de 2,80 m.

– Todas las circulaciones (pasillos, vestíbulos y escaleras) tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

– Se dispondrán los preceptivos caminos de evacuación

– Dispondrán de un mínimo de 2 aseos diferenciados por sexos con vestíbulo de independiencia para los 100 m<sup>2</sup> útiles primeros, aumentándose en un lavabo y un retrete cada uno de ellos, por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de superficie superior.

**Art. 68.- Zona industrial, comercial y de usos compatibles con el industrial-comercial.**

Condiciones de la edificación:

– Ocupación máxima: 80 % mayor relación posible entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.

– Edificabilidad máxima: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mayor cantidad posible de superficie construible en una parcela en relación con su superficie, contabilizados todos los usos.

– Número de plantas máximas: dos

– Altura máxima de cornisa: 7 m. máxima altura permitida para los paramentos verticales que conformen la edificación.

– Altura máxima de cubierta: 9 m. máxima altura permitida para cualquier elemento de la edificación.

– Elementos por encima de la altura máxima: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad, siempre que no sobrepasen el 10 % de la superficie ocupada en planta.

– Retranqueos: Distancia en metros entre la proyección ortogonal de la edificación desde los vuelos y aleros y los linderos de las parcelas.

– Al fondo: Mínimo 3 m

– Al frente: Mínimo 7 m.

– A los laterales: Mínimo 3 m.

– Cerramientos de parcela: La parcela deberá quedar cerrada en su totalidad por muro, verjas o vallas de 2,5 m. de altura máxima, con 1 m máximo de elementos macizos.

– Adición de parcelas: Se podrán adicionar parcelas, debiendo cumplir la edificación resultante las condiciones generales del Plan Parcial, pudiéndose eliminar, según el caso, los retranqueos al fondo cuando la adición de las parcelas se produzca en este sentido y, asimismo, cuando la adición se realice entre parcelas que den frente a la misma calle se podrán eliminar los retranqueos laterales al lindero común, cumpliendo los restantes retranqueos laterales las condiciones generales resultantes de las dimensiones totales de las parcelas adicionadas.

Condiciones de uso:

Las establecidas por el plano de zonificación, definidas en los artículos 28 y 29 de estas Ordenanzas.

#### **Art. 69.- Parcela de cesión**

Condiciones de edificación:

– Retranqueos mínimos: 10 m. a cualquier lindero

– Ocupación máxima: 80 %

– Edificabilidad: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Altura máxima de la edificación: 10 m.

– Número de plantas: Tres.

Condiciones de uso:

Las establecidas por el plano de zonificación, definidas en los artículos 28 y 29 de estas Ordenanzas.

#### **Art. 70.- Ampliación general de las Normas de cada zona.**

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá la más favorable.

#### **Art. 71.- Instalaciones contraincendios.**

Generalidades:

Todas las actividades justificarán con el correspondiente estudio en el proyecto de edificación, de las previsiones para la extinción de incendios, debiendo cumplir la normativa aplicable.

Como mínimo, en caso de actividad no clasificada, deberán prever las siguientes:

a) Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, halón o anhídrido

carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes.

Llevarán incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria y Energía.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número de extintores a colocar se determinará como sigue:

– En oficina: Dos extintores de eficacia 13 A, por cada planta, situados en la caja de la escalera y como mínimo, dos cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

– En naves de fabricación o almacenaje: Dos extintores 13 B, por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

– Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá como mínimo, las siguientes características:

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.

2. Conducción de diámetro mínima de 70 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

3. Equipos de manguera, O 45 mm., con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091. La longitud de manguera mínima será de 30 m.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Al tiempo que se indica que teniendo los planes y demás normas urbanísticas la consideración de disposiciones administrativas de carácter general (Artículo 107, n.º 3 de Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), estarían excluidas de recurso directo en vía administrativa.

No obstante ello, podrán ser directamente impugnadas en vía Contencioso-Administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 37 n.º 1 y 39 n.º 1 y 3 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, modificada por la Ley 10/1992 de 30 de abril de Medidas Urgentes de Reforma Procesal.

Arzúa, 31 de enero de 1994.—El alcalde, Manuel Moscoso López.

R. 2.444-P.D. 28-2-94 / G.C.-25-2-94 N. 2.390.

### **Anuncio**

Por así venir dispuesto en el Artículo 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a los efectos:

a) De poder determinar la entrada en vigor de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, conforme determina el Artículo 70, n.º 2 de la Ley 7/1985 de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (quince días hábiles desde esta publicación, según interpretación jurisprudencial y doctrinal) y

b) De que adquiera eficacia ejecutiva dicha modificación, conforme señala el artículo 132, n.º 1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y cuya aprobación definitiva