

Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92. -

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.

R. Blanes



PARQUE EMPRESARIAL DE SOMOZAS

R. Blanes

III. ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

III.A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

III.B. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

III.B.1. Calificación del Suelo

III.B.2. Desarrollo del Plan Parcial

III.B.3. Parcelaciones

III.B.4. Ejecución del Plan Parcial

III.C. NORMAS DE EDIFICACION

III.C.1. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las
las Vías Públicas

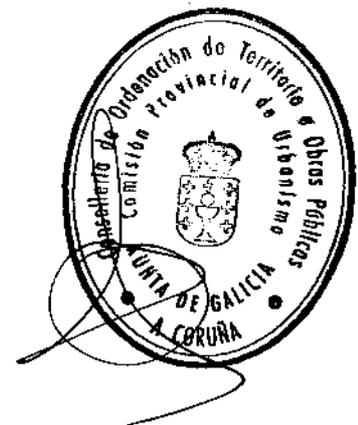
III.C.2. Condiciones de la Edificación

III.C.2.1. Condiciones de Edificabilidad

III.C.2.2. Condiciones de Uso

III.C.2.3. Condiciones Estéticas

III.D. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92.

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.



III. ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

III.A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1. Generalidades

III.B. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 2. Clasificación del Suelo

Art. 3. Facultades del Derecho de Propiedad

III.B.1. Calificación del Suelo

Art. 4. Calificación del Suelo del Plan Parcial

Art. 5. Sistemas y Zonas

Art. 6. Uso Industrial

Art. 7. Uso Social-Comercial

III.B.2. Desarrollo del Plan Parcial

Art. 8. Generalidades

Art. 9. Estudios de Detalle

III.B.3. Parcelaciones

Art. 10. Generalidades

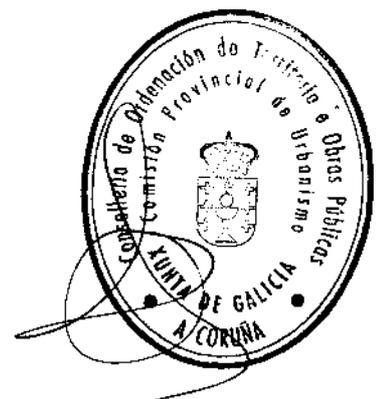
Art. 11. Plano Parcelario

Art. 12. Agrupamiento de Parcelas

Art. 13. Segregación de Parcelas, Parcela Mínima

III.B.4. Ejecución del Plan Parcial

Art. 14. Generalidades





Art. 15. Proyectos de Urbanización. Datos Básicos

Art. 16. Red Viaria

Art. 17. Red de Saneamiento

Art. 18. Red de Distribución de Agua

Art. 19. Redes de Energía Eléctrica

Art. 20. Alumbrado Público

Art. 21. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Art. 22. Proyectos de Edificación

III.C. NORMAS DE EDIFICACION

III.C.1. Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas

Art. 23. Licencias

Art. 24. Accesos a Parcelas

Art. 25. Rampas de Acceso

Art. 26. Construcciones en Parcelas

Art. 27. Aparcamientos

III.C.2. Condiciones de la Edificación

Art. 28. Normativa General

28.1. Condiciones Generales

28.2. Construcciones Adosadas

28.3. Edificios Exentos y Patios

28.4. Sótanos y Semisótanos

III.C.2.1. Condiciones de Edificabilidad

Art. 29. Elementos Computables

Art. 30. Elementos Excluidos

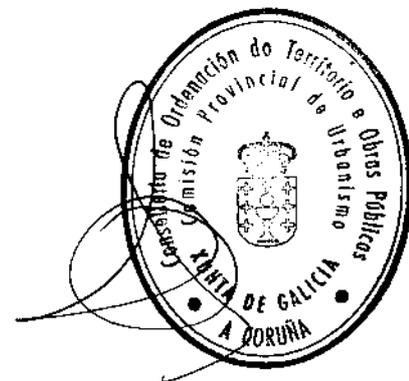
III.C.2.2. Condiciones de Uso

Art. 31. Usos Prohibidos

Art. 32. Usos Tolerados

Art. 33. Usos Obligatorios

Art. 34. Distribución de Agua Potable



Documento aprobado *inicialmente por*
el Pleno en Sesión de *03.12.92.*

Documento aprobado *provisionalmente por*
el Pleno en Sesión de *10.02.93.*

[Firma]



[Firma]

Art. 35. Aguas Residuales

Art. 36. Niveles Sonoros y Vibraciones

Art. 37. Aplicación de Normas Higiénicas y de Seguridad

III.C.2.3. Condiciones Estéticas

Art. 38. Generalidades

III.D. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 39. Espacios del Sistema de Comunicaciones

Art. 40. Espacios Libres de Zona Verde

Art. 41. Espacios Libres de Dominio Privado

Art. 42. Zonas de Servicios Urbanos

Art. 43. Parque Deportivo

Art. 44. Equipamiento Comercial y Social

Art. 45. Parcelas para Uso Industrial

45.1. Condiciones Generales

45.2. Condiciones de Edificación

45.2.1. Composición Interior de las Parcelas

45.2.2. Alturas Edificación en cada uno de los elementos

45.2.3. Fondos Edificables

45.2.4. Retranqueos

45.2.5. Ocupación

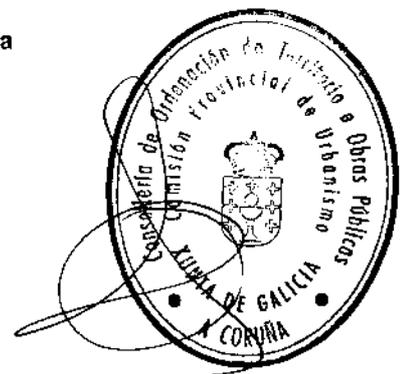
45.2.6. Edificabilidad

45.2.7. Composición de Frentes de Fachada

45.2.8. Cerramientos

45.2.9. Accesos a las Parcelas

Art. 46. Ampliación General de las Normas de cada Zona



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

III. A) 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 establece, a continuación, las siguientes definiciones:

1.1.- POLIGONO

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

Comprende el conjunto de terreno objeto de este Plan Parcial, e interiores a la delimitación gráfica representada en el plano, sometidos a las determinaciones que este Plan establece.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

1.2.- ETAPA

Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse siguiendo el Plan de Etapas establecido en este Plan Parcial.

1.3.- FASE

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

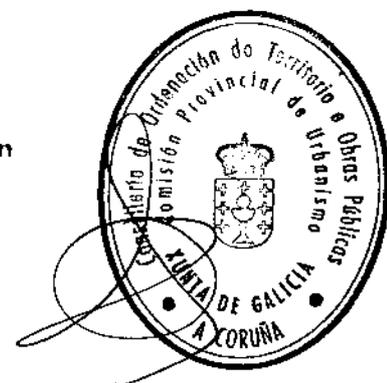
1.4.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos y con frente a la vía de acceso, sobre la cual se puede edificar.

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

1.5.- MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan



[Handwritten signature]

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS



[Handwritten signature]

comprendidas entre vías, espacios libres públicos determinados en el Plan, y/o límites de los terrenos del Plan.

1.6.- LINDEROS

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

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

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

1.7.- 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 Proyecto de Urbanización y Plan Parcial.

b) Rasante de terrenos: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después



X. Elvares



X. Elvares

obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

1.8.- RETRANQUEO

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

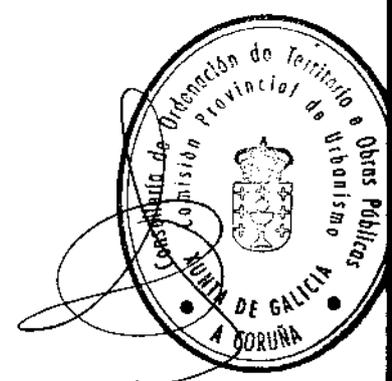
No se contabilizará para el cómputo de esta distancia los salientes de cubierta de los edificios.

1.9.- MEDICION DE RETRANQUEO

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

1.10.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

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



X Blanes

AYUNTAMIENTO DE
GENERALIDADES Y TECNOLOGÍA DE CONCEPTOS



X Blanes

1.11.- SUPERFICIE OCUPADA

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

1.12.- COEFICIENTE DE OCUPACION

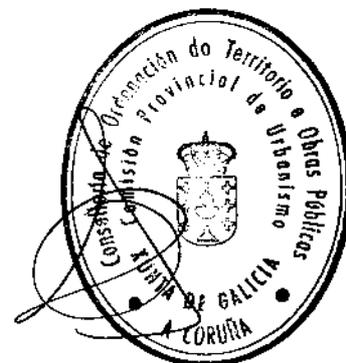
Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

1.13.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE E INDICE DE EDIFICABILIDAD

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 edificabilidad (expresado en m²/m²) que tenga asignada a la superficie total de la parcela.

1.14.- ALTURA DE EDIFICACION

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



[Firma]

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS



[Firma]

1.15.- 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.

1.16.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre la cara superior e inferior de dos forjados consecutivos. Cuando se trata de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

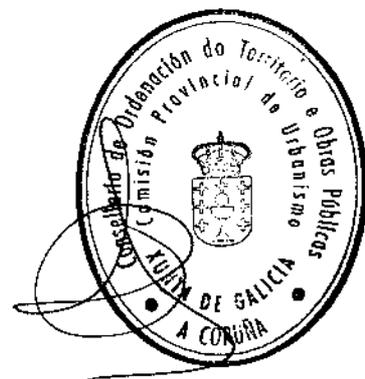
1.17.- VOLUMEN EDIFICABLE

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

1.18.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA

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

Se expresará en m²/m².





1.19.- EDIFICABILIDAD MEDIA

Es el coeficiente que resulta de dividir la superficie total edificable del Polígono, por la superficie total del mismo.

Se expresa en m²/m².

1.20.- BLOQUES REPRESENTATIVOS

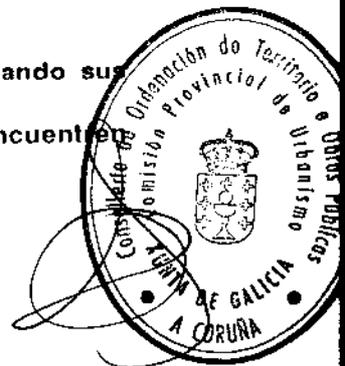
Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de exposición, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación o almacenado.

1.21.- EDIFICACION EXENTA

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

1.22.- EDIFICACION AGRUPADA

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentren unidas una a la otra formando una única pared medianera.



[Signature]

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS



[Signature]

1.23.- EDIFICACION AGRUPADA

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

1.24.- FONDO EDIFICABLE

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

1.25.- FRENTE DE PARCELA

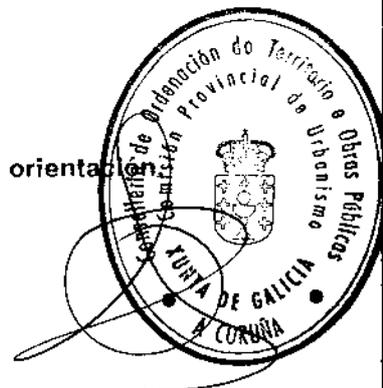
Lado de cada parcela paralelo a la vía de acceso y que sirve de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

1.26.- FACHADA PRINCIPAL

Paramento vertical orientado a la vía de acceso a la parcela.

1.27.- RETRANQUEO PARCIAL

Distancia perpendicular entre dos paramentos verticales con la misma orientación.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

1.28.- CHAFLAN

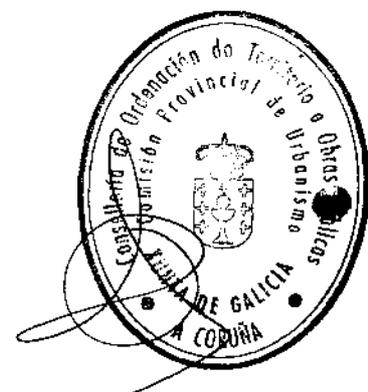
Paramento vertical que interseca dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos inferiores no menores de 90 grados.

1.29.- NAVES INDUSTRIALES

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

1.30.- 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, báscula de pesaje, etc.



[Firma]



[Firma]

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

III.B) 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 de Ordenación, y fijar las condiciones que deben cumplir los planos y proyectos que desarrollan la ordenación.

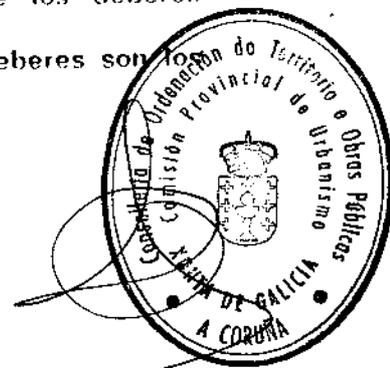
ART. 2. CLASIFICACION DEL SUELO

Una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística el sector objeto del Plan Parcial, tendrá la consideración de Suelo Urbanizable Programado, cuyo desarrollo corresponde al presente Plan Parcial.

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

ART. 3. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el P.A.U. y en el presente Plan Parcial. Dichos deberes son los siguientes, regulados en el Artículo 84 de la vigente Ley del Suelo:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Somozas, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Somozas, las parcelas Industriales que procedan, en concepto del 15% de cesión del aprovechamiento tipo del área de reparto, o, en aplicación del Artículo 125 de la Ley del Suelo, sustituir dicha cesión por la correspondiente indemnización económica o por las mayores obligaciones que estableciera la Entidad actuante (Artículo 219.2.e del Reglamento de Gestión Urbanística).

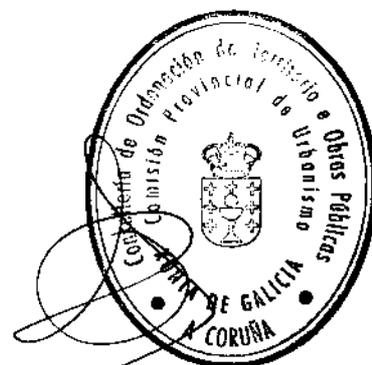
c) Costear la urbanización

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.

III.B.1. CLASIFICACION DEL SUELO

ART. 4. CALIFICACION DEL SUELO DEL P.P.

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



Documento aprobado inicialmente por el Pleno en Sesión de 03.12.92

Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión de 10.02.93.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

a) Suelo de uso público

1. Suelo destinado a Viales, Aparcamientos y Protección del Viario
2. Suelo destinado a espacios libres de recreo y expansión y Zonas Verdes.
3. Suelo destinado a Parque Deportivo.

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

Una ordenanza específica regula las condiciones de la edificación en cada uno de los tipos de suelo descritos.

b) Suelo de uso lucrativo

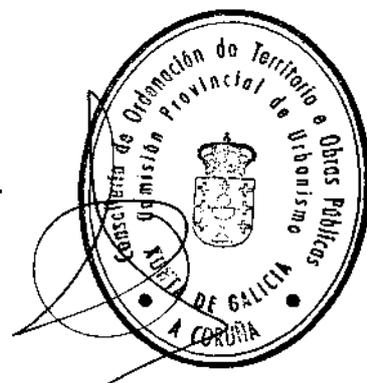
Se clasifica en los siguientes subtipos:

1. Suelo edificable para Equipamiento Social y Comercial.
2. Suelo edificable de uso predominante Industrial-Comercial.

Distinguiendo los grados correspondientes a:

Grado 1º.- Edificios para uso comercial y compatible con el industrial-comercial. Uso Industrial no clasificado (Decreto 2414/1961) o Industria molesta, por autorización del Ayuntamiento .

Grado 2º.- Edificaciones para industrias nocivas, previos los trámites.



[Firma]



[Firma]

Grado 3º. Edificios y otras construcciones para Industrias Insalubres y/o peligrosas, previos los trámites reglamentarios.

La subzonificación espacial que se establece haciendo corresponder a cada uno de estos grados la ubicación en un bancale situado a cota topográfica más elevada que la de los grados inferiores, no excluye la ubicación de una industria en cualquiera de los banales correspondientes a grados superiores al suyo propio. Las condiciones de adscripción a Grados 1º, 2º y 3º, así como su vinculación con la ubicación en las zonas correspondientes, y alturas máximas de edificación establecidas, podrán ser alteradas por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en base a los requerimientos funcionales y a las necesidades estructurales de las naves, debidamente justificadas en el correspondiente Proyecto.

ART. 5. SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito del Planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas.

Sistemas

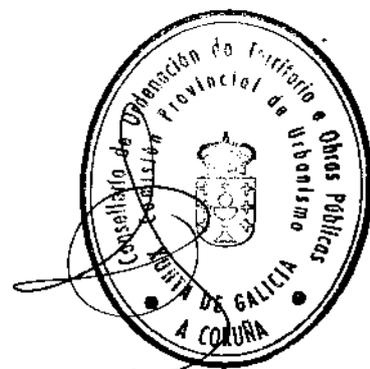
- DE COMUNICACIONES, con los dos subsistemas:

SERVICIOS URBANOS: Agua, Alcantarillado, Alumbrado, Energía, Teléfono.

TRANSPORTES: Red Viaria y Peatonal, Aparcamientos y Protección del Viario

- DE EQUIPAMIENTO: Deportivo, Social y Comercial.

DE ESPACIOS LIBRES: Parques y jardines públicos.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Zonas Edificables

- DE USO INDUSTRIAL
- DE USO SOCIAL-COMERCIAL

ART. 6. USO INDUSTRIAL

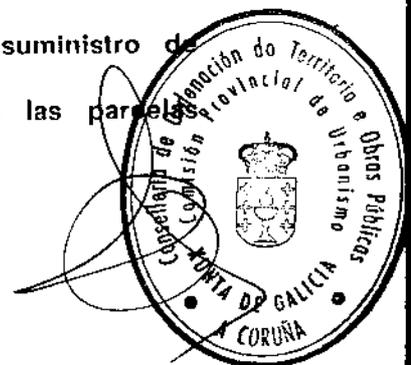
Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, oficinas Compatible: Uso Comercial para venta de productos o servicios.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Artículo 32 de estas Ordenanzas.

ART. 7. USO COMERCIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL

Se incluyen actividades de naturaleza Administrativa como edificio representativo, centros informáticos, oficinas; Social: como salas de reunión y equipamiento cultural; así como las Comerciales de venta y distribución: hipermercados, empresa de servicios, hostelería, garajes, etc.

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



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.

X Blanes



X Blanes

El uso de Viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Artículo 32 de estas Ordenanzas.

III.B.2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ART.8. GENERALIDADES

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse a través de los correspondientes Estudios de Detalle dentro de los límites que señala la Ley para dicho instrumento de planeamiento.

ART.9. ESTUDIOS DE DETALLE

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

- a) Establecer alineaciones y rasantes
- b) Reajustar y adaptar alineaciones y rasantes previstas en el Planeamiento.
- 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 de Suelo y el Reglamento de Planeamiento.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

III.B.3. PARCELACIONES

ART.10. GENERALIDADES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de parcelas, o la agrupación de aquellas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberán:

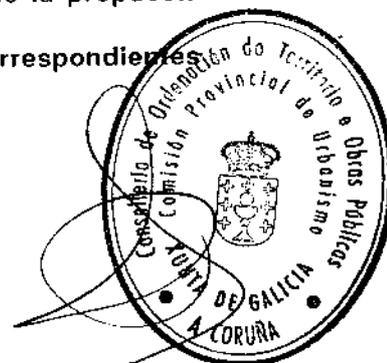
- 1.- Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
- 2.- Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
- 3.- Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.
- 4.- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial.

La subdivisión o agrupación no exime del cumplimiento de las ordenanzas presentes conforme al emplazamiento y superficie de las parcelas resultantes.

ART.11. 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 de los correspondientes Proyectos de Urbanización.



[Firma]



[Firma]

ART.12. AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

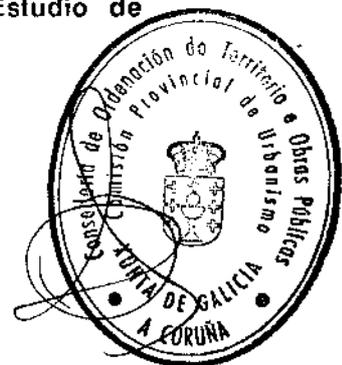
Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

ART.13. SEGREGACION DE PARCELAS. PARCELA MINIMA.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 1000 m². con un frente de parcela no inferior a 22,- m.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- c) Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- d) Si con motivo de la subdivisión fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- f) En caso de requerirse la construcción de un viario para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El ancho mínimo de las vías interiores será de 10 m.



Documento aprobado inicialmente por el Pleno en Sesión de 03.12.92.

Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión de 10.02.93.

X. B. Louren



X. B. Louren

III.B.4. EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

ART.14. GENERALIDADES

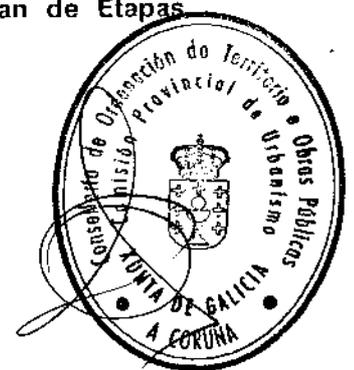
La ejecución del Plan Parcial se realizará por el sistema de expropiación forzosa, mediante la delimitación de un solo Polígono, a través de los Proyectos de Urbanización y edificación correspondientes, siguiendo el Plan de Etapas que se establecen en este Plan Parcial.

ART.15. PROYECTOS DE URBANIZACION. DATOS BASICOS.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del 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.

En el desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización abarcará un solo Polígono de actuación coincidente con el sector, que se desarrollará por etapas.

Dado que la totalidad del Polígono forma un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias, el diseño y ejecución del mismo deberán realizarse teniendo en cuenta el Plan de Etapas que determine el Plan Parcial.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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.16. RED VIARIA

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

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m2. de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m2. de superficie de parcela

b) El firme de calzada se dimensionará conforme a normas MOPU.

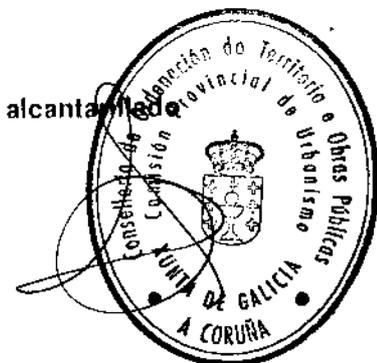
Los bordillos serán de hormigón y permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas.

Las aceras serán pavimentadas en un ancho mínimo de 1,50 m.

c) Todos los encuentros de calles serán dimensionadas conforme las " Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones " de la Dirección General de Carreteras del MOPU (1.975).

ART.17. RED DE SANEAMIENTO

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



[Firma]



[Firma]

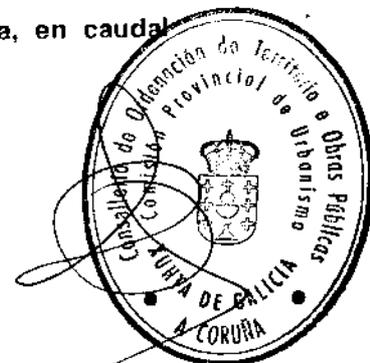
- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,5 metros/segundo, disponiendo cámaras de descarga en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros, si se preven sedimentaciones por velocidad inferior.
- Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 m. a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán preferentemente bajo aceras.

El dimensionamiento de la red de alacantarillado se efectuará partiendo del caudal medio de aguas residuales, igual al de abastecimiento y suponiéndolo repartido en 10 horas.

ART.18. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

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

- Tuberías: diámetro mínimo de 80 mm.
- Presión de prueba mínima de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 2,0 m/seg.
- Las tuberías irán preferentemente bajo aceras, y a una profundidad mínima de 0,80 m.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo, con presión de 20 m. c.a. en la acometida.



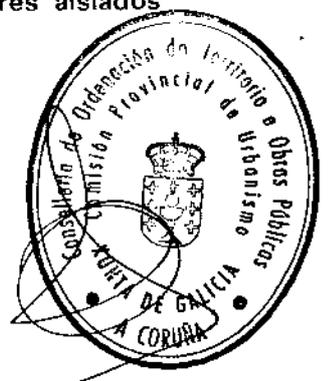


- Se proyectará la construcción de un depósito regulador con capacidad mínima para el consumo de un día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego , diámetro 40 mm. en viales y jardines con separación máxima de 80 m., e hidrantes diámetro 70 mm. separados como máximo 500 m., con cierre antivandálico.
- El diseño de la red deberá garantizar la posibilidad de suministrar en dos hidrantes separados menos de 200 m., un caudal de 500 litros por minuto (8,33 l/seg) en cada uno de ellos durante dos horas y con una presión mínima de 10 m.c.a., todo ello en el punto más desfavorable de la red.

ART.19. REDES DE ENERGIA ELECTRICA

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 kVA por Ha. neta de superficie
- Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 100 kVA, dispondrán de suministro de M.T.. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 100 kVA, el suministro se realizará únicamente en B.T. en tendido subterráneo o con red trenzada.
- La red de Baja Tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

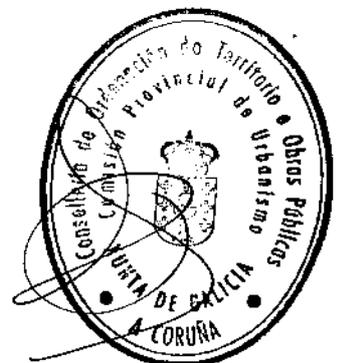
- Los Centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Las salidas y entradas de conductor estarán acordes con el Centro de Transformación elegido.
- Relación de Transformación: 20 kV/380-220 V.

ART.20. ALUMBRADO PUBLICO

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- Las lámparas serán de sodio de alta presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando lámparas alternas, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIBI 010.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera a una distancia de la calzada mayor o igual a 0,50 metros.
- 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 y 20 lux.
- * Coeficiente de uniformidad > 0,5



Documento aprobado inicialmente por el Pleno en Sesión de 03.12.92.

Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión de 10.02.93.



ART.21. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

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

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.

Los documentos que deberán comprender los Proyectos de Urbanización que se realicen en desarrollo de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes (capítulo VII, 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento), son los siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92. -

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93. -

L. Blanes

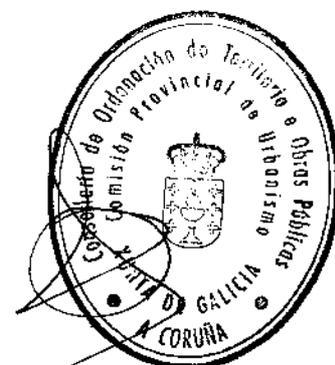


L. Blanes

- Pliegos de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto
- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

ART.22. PROYECTOS DE EDIFICACION

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 Somozas en sus Ordenanzas al efecto.



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92.-

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.



NORMAS DE LA EDIFICACION

III.C. NORMAS DE LA EDIFICACION

III.C.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

ART.23. LICENCIAS

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

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en una legislación de Regimen Local.

El Ayuntamiento podrá fijar un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las redes de servicios públicos durante la realización de las obras en la parcela, y condicionar el otorgamiento de la licencia de apertura del establecimiento a la debida reparación de los mismos.

ART.24. 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



L. S. Llorens



L. S. Llorens

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.25. RAMPAS DE ACCESO

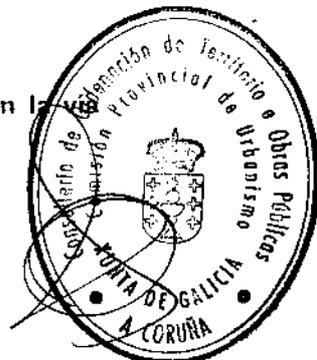
La inclinación de la rampa o pendiente del acceso de parcela al viario no podrá superar el valor del doce por ciento (12%) medido desde el lindero a nivel de acera.

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, con una pendiente inferior al 3 por ciento.

ART.26. CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones y 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.



L. Blanes



L. Blanes

ART.27. APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

A tenor de los anchos de la calzada establecido en el Plan Parcial, se podrán 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 4,50 metros de calzada.

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

En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de plazas de dimensiones 4,50 x 2,50 m. en número suficiente de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 148 m². de edificación construidos.

III.C.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ART.28. NORMATIVA GENERAL

28.1. Condiciones Generales

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





La edificación cumplirá todas las condiciones exigidas por la normativa vigente aplicable.

En tal sentido, las edificaciones irán provistas del adecuado aislamiento acústico, evacuación de aguas pluviales y demás elementos correctores que pudieran incidir en las actividades colindantes.

Los materiales utilizables serán consonantes con el sub-conjunto inmediato.

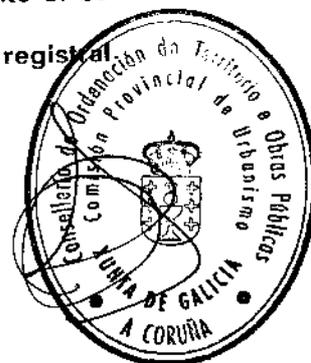
28.2. Construcciones Adosadas

En construcciones adosadas, cada propietario deberá garantizar con el adecuado aislamiento la no transmisión de vibraciones molestas y ruidos, ajustándose a la legislación aplicable en la materia.

Se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en parcelas de superficie inferior a 3000 m², manteniendo sin embargo un retranqueo lateral de 3,- m. hasta una distancia de 10,- m. medidos desde el lindero frontal o alineación del vial de acceso, para garantizar una correcta alineación de fachadas.

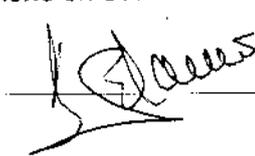
En parcelas de superficie superior a 3000 m² se permitirá la edificación adosada lateralmente cuando la parcela colindante lo tenga permitido en el lindero común.

En cualquier otro caso, solo se permitirá la edificación adosada lateralmente si se acredita el mutuo acuerdo entre los colindantes mediante la inscripción registral de la correspondiente carga.



Documento aprobado inicialmente por el Pleno en Sesión de 03.12.92.

Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión de 10.02.93.



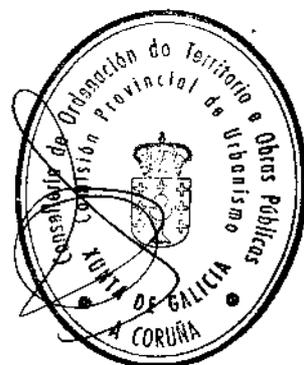
Solamente podrá disponerse pared medianera única entre edificaciones adosadas cuando exista mutuo acuerdo entre los dos propietarios colindantes y se cumplan en su ejecución, las condiciones técnicas exigidas por las presentes Ordenanzas y por la legislación vigente aplicable.

28.3. Edificios Exentos y Patios

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 escribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

28.4. Sótanos y Semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,20 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de 2,60 m. Si el uso de sótanos y semisótanos es el de garaje-aparcamiento, la altura libre mínima será de 2,20 m., y el local cumplirá además las prescripciones específicas para este uso.

Se garantizará la ventilación de los sótanos y semisótanos mediante chimenea de ventilación o instalaciones adecuadas aprobadas por el Ayuntamiento.

No podrán establecerse viviendas en sótano o semisótano en ningún caso.

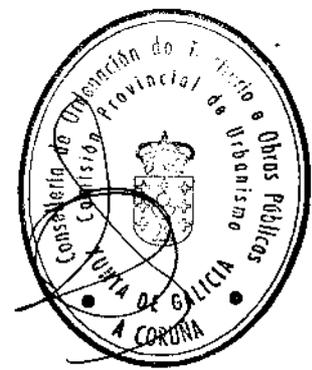
Se permiten la utilización de semisótanos como locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se prohíbe la utilización de sótanos como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de superficie edificada.

III.C.2.1. 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.29. ELEMENTOS COMPUTABLES

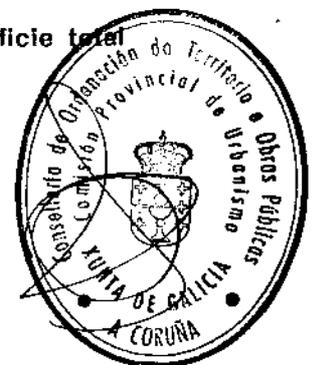
Quedan incluidos en el conjunto:

- 1.- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia de uso a que se destinen, con excepción de sótanos y semisótanos
- 2.- Los cuerpos volados que dispongan de cerramiento exterior.
- 3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que 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.
- 4.- Los espacios ocupados por los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de procesos, bombas, tuberías, chimeneas, etc., se contabilizan como superficie ocupada de la parcela, si bien la altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

ART.30. ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto edificable:

- 1.- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- 2.- Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

- 3.- Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.) cuya altura será libre de acuerdo con su función y diseño.
- 4.- En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se computará la proyección horizontal de aleros, cornisas, o marquesinas.

III.C.2.2. CONDICIONES DE USO

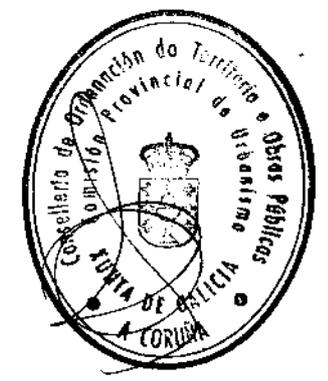
ART.31. USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

ART.32. 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 parcela, si esta es de superficie inferior a 10.000 m2; si es superior, una vivienda por cada fracción de más de 10.000 m2.
- En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada actividad.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m²., ni superior a 150 m².

ART.33. USOS OBLIGATORIOS

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

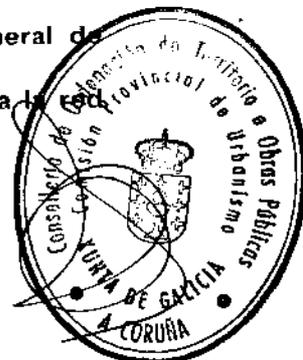
ART.34. DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

Para el dimensionamiento de la red interior de agua potable de las parcelas, se considerará que la presión de servicio de la red general en la acometida puede alcanzar un valor máximo hidrostático de 120 m.c.a., y que el diseño de la red general permite el suministro simultáneo a todo el sector con dotación de 0,5 l/seg.Ha, y presión de 20 m.c.a. en la acometida de parcela.

No podrán realizarse aprovechamientos de aguas subterráneas por los propietarios sin autorización del Ayuntamiento.

ART.35. AGUAS RESIDUALES

Los vertidos de efluentes líquidos se realizarán conectando a la red general de aguas residuales, no pudiendo superar los efluentes particulares vertidos a la red general, los siguientes parámetros:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

- Temperatura	35° C
- pH	6,5 a 9,5
- Materias de suspensión	250 mg/l
- DBO ₅	500 mg/l
- DQO	1.500 mg/l
- N (Kjeldahl)	10 mg/l
- Fluoruros (en F-)	10 mg/l
- Sulfuros (en S ₂ -)	1 mg/l
- Sulfatos (en SO ₃ ⁻)	400 mg/l
- Cianuros (en Cn-)	0,5 mg/l
- Arsénico (As)	0,2 mg/l
- Cadmio (Cd)	0,1 mg/l
- Cromo (Cr ³⁺)	2 mg/l
- Cromo (Cr ⁶⁺)	0,5 mg/l
- Hierro (Fe)	10 mg/l
- Mercurio (Hg)	0,01 mg/l
- Niquel (Ni)	2 mg/l
- Plomo (Pb)	0,5 mg/l
- Cobre (Cu)	1 mg/l
- Zinc (Zn)	2 mg/l
- Aceites y grasas	100 mg/l
- Hidrocarburos	20 mg/l
- Fenoles	1 mg/l
- Boro	3 mg/l
- Cloro activo	1 mg/l



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Aquellos vertidos particulares, en los que las características de las aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas exigidas, deberán someterse a depuración previa, instalando en la parcela los elementos correctores necesarios en cada caso (separadores de grasas, areneros, decantadores, cámaras de floculación, correctores de pH, depuración química, etc.).

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.

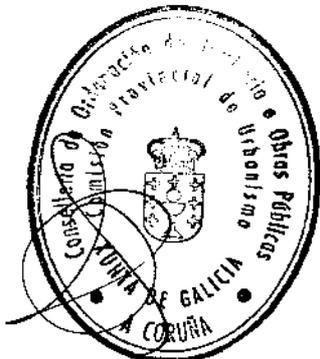
ART.36. NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, 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 o en el interior de la parcela colindante.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:



[Firma]



[Firma]

* En el límite de la parcela se encuentre ubicado el generador de vibraciones y en la vía pública = 5 pals.

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

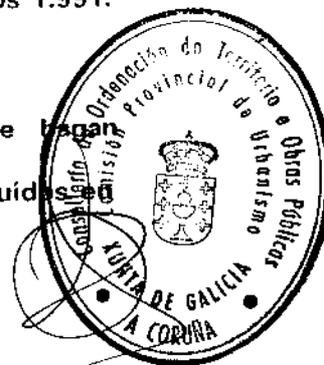
Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizarse en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

ART.37. 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 1.971) 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.
- Norma Básica de Edificación: Condiciones de Protección contra Incendios 1.991.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los Artículos incluidos





las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

III.C.2.3. CONDICIONES ESTETICAS

ART.38. GENERALIDADES

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

Se consideran 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 Polígono, a las carreteras que lo circundan por su exterior y a las definidas en estas Ordenanzas.

Se permiten los revocos siempre que se garantice una adecuada terminación. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

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

Los rótulos adosados o sobre caballetes, propios de cada industria, se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados. La se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.





empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado. En consecuencia no deberán permitirse materiales de cubierta o revestimiento de naturaleza reflectante o brillo metálico, siendo el Ayuntamiento el órgano decisor en esta materia.

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

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias que 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, 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 los laterales hasta un fondo mínimo de 6 m. medido desde la alineación exterior de la edificación.



[Firma]



[Firma]

El Proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas 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.

El cuidado y mantenimiento de los espacios libres privados correrá a cargo de sus propietarios, velando el Ayuntamiento por el exacto cumplimiento de las obligaciones que se derivan de estas Ordenanzas.

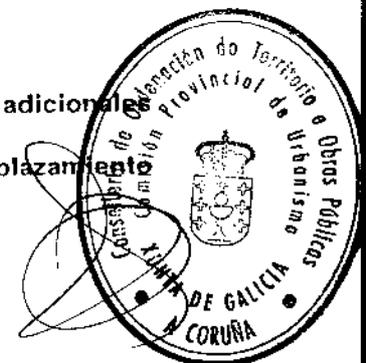
Los Proyectos de las construcciones e instalaciones que hayan de situarse dentro de los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial deberán contener los siguientes documentos.

* Estudio en planta y alzado (planivolumétrico) ordenador de cada conjunto, de forma que se garantice una adecuada composición entre los elementos que integran las diferentes actuaciones individuales.

El conjunto de estos elementos comprenderá también la composición y distribución de los espacios libres obtenidos por el retranqueo a linderos de las edificaciones.

* El estudio de la integración estética de cada edificación individual en el conjunto de edificaciones ya realizadas o que previsiblemente hayan de realizarse según los datos disponibles en cada momento, así como análisis de componentes estéticos adicionales (permeabilidad visual, paisaje entorno, viales, adecuación a las condiciones geofísicas y culturales de la región, etc.).

* Estudio de alternativas de localización de los diferentes elementos adicionales y/o accesorios, con expresión de las razones que han llevado a un emplazamiento



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92.

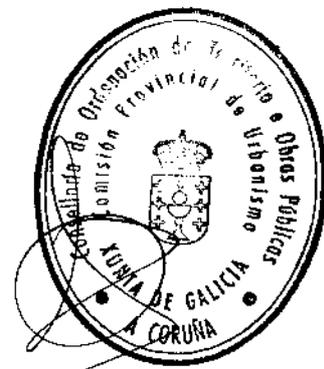
Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

definitivo, a fin de que el Ayuntamiento disponga de suficientes elementos de juicio para otorgar su autorización.





NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

III.D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ART.39. ESPACIOS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES

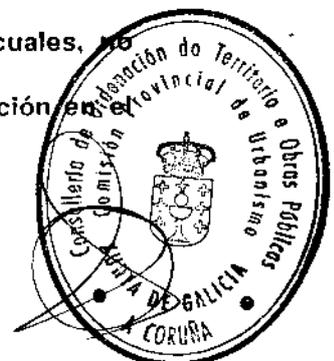
Comprende dos subsistemas:

Accesos: compuesto de las Redes Viaria, Peatonal, de Aparcamientos y Espacios de Protección del Viario.

Servicios Urbanos: compuesto por las Redes de Distribución de Agua, Alcantarillado, Alumbrado Público, Energía, Telefonía y Gas.

- Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no estando permitido ningún tipo de actividad edificatoria salvo la que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones (señalización, jardinería, mobiliario urbano.....) o a las redes de servicios urbanísticos básicos, considerándose que tales construcciones no computan edificabilidad.

Por su propia especificidad técnica y su carácter de servicio público, no se establecen condiciones particulares para las instalaciones o edificaciones vinculadas a los servicios del propio Sistema de Comunicaciones las cuales, no obstante, deberán cuidar su diseño y disposición para su óptima integración en el entorno.



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92.

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

- Condiciones de uso: Serán las siguientes:

Calzadas: uso público de tránsito rodado

Aceras: uso público de tránsito peatonal

Aparcamientos: uso público de aparcamientos

Protección del Viario: uso público de tránsito peatonal

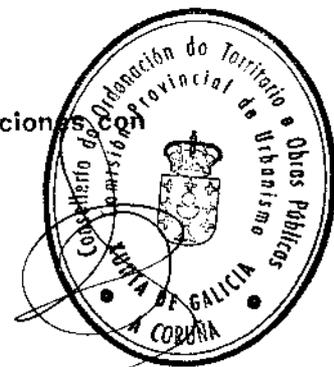
Las canalizaciones correspondientes a los alcantarillados de aguas pluviales y residuales, a la red de abastecimiento de agua, de energía, de alumbrado y de teléfonos, se instalarán con carácter general bajo las aceras o franjas comprendidas entre la calzada y los límites de parcelas, salvo en aquellos casos en que por razones técnicas en el presente Plan Parcial se haya previsto su paso por otras zonas.

Las características técnicas de las instalaciones relativas a estos servicios que se especifican en las presentes Ordenanzas, 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.

Deberán respetarse las servidumbres que afectan a este tipo de instalaciones de arreglo a la legislación vigente.



Documento aprobado inicialmente por
el Pleno en Sesión de 03.12.92.

Documento aprobado provisionalmente por
el Pleno en Sesión de 10.02.93.

X. Elvares



X. Elvares

Los beneficios 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.

ART.40. ESPACIOS LIBRES DE ZONA VERDE

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 urbanísticos básicos.

- Condiciones de uso: Se permitirá únicamente uso de jardinería, y las edificaciones o instalaciones vinculadas a los Sistemas de Comunicaciones y Espacios Libres.

El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación, por periodo de tiempo determinado, de Kioskos u otras instalaciones desmontables.

ART.41. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

- Condiciones de edificación: No son edificables.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

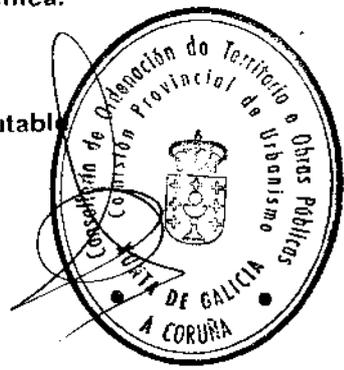
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación; salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 5,00 m.
- Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada, prohibiéndose en todo caso utilizar estos espacios como depósito de materiales o desperdicios.

En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de plazas de aparcamientos de dimensiones 4x50 x 2,50 m. en número suficiente para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 148 m2 de edificación construidos.

ART.42. ZONAS DE SERVICIOS URBANOS

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, sean de titularidad pública o privada, tales como Depósitos, Depuradoras, Centros de Transformación Eléctricos, Centros de Telefonía, Gas, etc.

- 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.
- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1 m2/m2., computable



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, laboratorios, etc.

ART.43. PARQUE DEPORTIVO

Condiciones de edificación

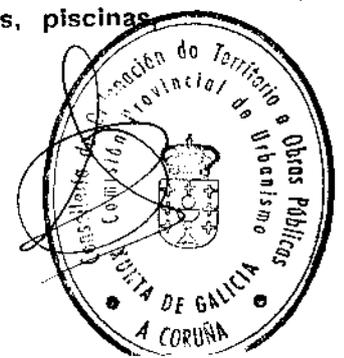
- Retranqueos: 10 m. frontal, 5 m. resto linderos
- Ocupación máxima: el 50%

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,20 m2/m2.
- Altura máxima de edificación: Será la específica se su uso deportivo, según Normas del Consejo Superior de Deportes.

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.



[Firma]



[Firma]

ART.44. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de la edificación

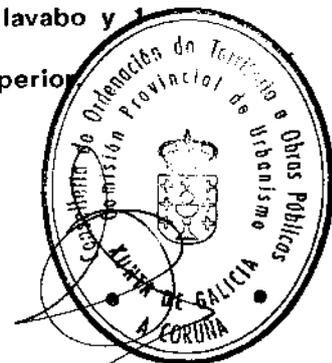
- Retranqueos mínimo: 5 m. a cualquier lindero.
- Ocupación máxima de la zona: 50%
- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 2,00 m²/m².

El fondo máximo edificable, medido perpendicularmente a la fachada principal, será de 15 m., exigiéndose iluminación natural tanto en la fachada principal como en el alzado posterior.

- Número de plantas: cuatro
- Altura máxima de la edificación: Será de 12 m.

Las zonas de atención al público y oficinas cumplirán las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura libre mínima de 2,60 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 independencia para los 100 m². útiles primeros, aumentándose en 1 lavabo y 1 retrete cada uno de ellos, por cada 200 m² o fracción de superficie superior



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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, Comunicaciones, Estación de Servicio, etc.

El Uso Social alcanza a los locales destinados a público para la vida de sociedad, servicios administrativos, culturales, sanitarios, hotelero, policía, y demás usos dotacionales de servicios urbanos.

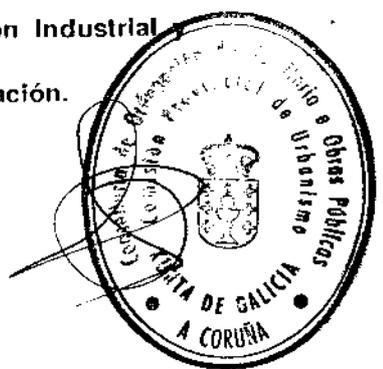
Además de estos usos se admiten también los siguientes:

- De reunión, de oficinas y de todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.
- Se admite el uso de Vivienda, en número de una por cada actividad.
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m2 ni superior a 150 m2.

ART.45. PARCELAS PARA USO INDUSTRIAL

45.1. CONDICIONES GENERALES

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación Industrial Comercial compatible señalados graficamente en el plano de zonificación.



K. Blanes



K. Blanes

Se permitirá una Vivienda por cada parcela si ésta es de superficie inferior a 10.000 m²; si fuera superior, una vivienda por cada fracción superior a 10.000 m².

La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

Las viviendas podrán ubicarse en el bloque representativo o bien construirse exentas, debiendo mantener en este caso un retranqueo mínimo de 6 m. respecto a linderos, naves u otras construcciones y elementos accesorios.

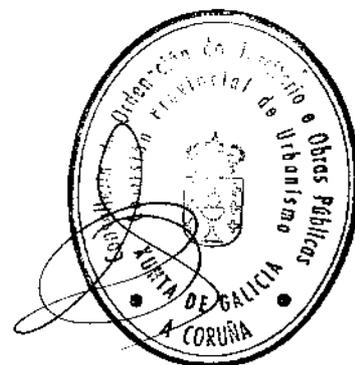
45.2. CONDICIONES DE EDIFICACION

45.2.1. COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS

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

- a) Bloques representativos
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcciones y elementos accesorios

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado 1 de "Generalidades y terminología de conceptos".



L. Elvares



L. Elvares

45.2.2. ALTURAS DE EDIFICACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS

a) Bloque representativo

1. La altura máxima del bloque representativo constituido del frente de fachada será de tres plantas, o diez metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.
2. La altura mínima de cada una de las plantas será de 2,50 m.
3. No se admitirán huecos útiles por encima por encima del último forjado.

b) Naves

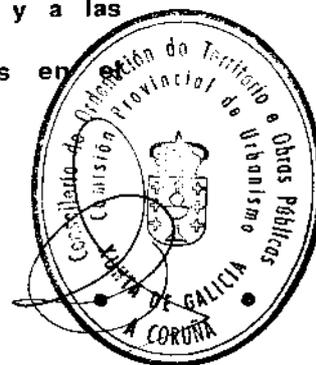
La altura en las naves vendrá limitada con carácter general por la adscripción de la actividad a los grados 1º, 2º y 3º definidos en el Art. 4. b, mediante los siguientes valores de carácter orientativo:

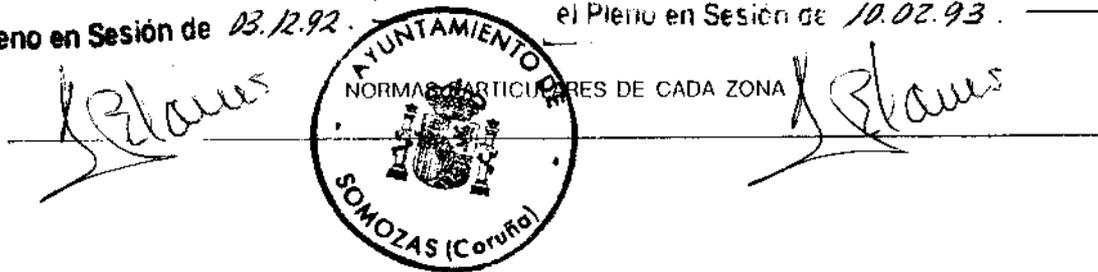
Grado 1º : Altura máxima : 6.- m.

Grado 2º : Altura máxima : 8.- m.

Grado 3º : Altura máxima : 10.- m.

Las condiciones de adscripción de la actividad a Grados 1º, 2º y 3º, así como su vinculación con la ubicación en las zonas correspondientes, y las alturas máximas de edificación establecidas, podrán ser alteradas por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en base a los requerimientos funcionales de las actividades y a las necesidades estructurales y de las naves debidamente justificadas en el correspondiente Proyecto.





c) Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimientos de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento.

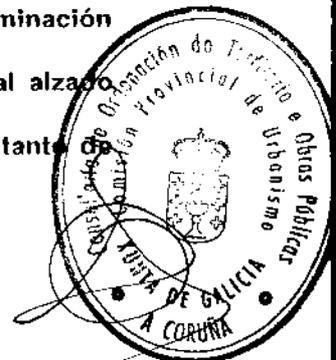
45.2.3. FONDOS EDIFICABLES

a) Bloque representativo

El fondo edificable máximo permitido para el bloque representativo se ajustará a las siguientes dimensiones:

1. Fondo de 10 m. en el caso de que el bloque representativo se construya adosado por su parte posterior a las naves u otros edificios y 15 m. en el caso de ser exento, con iluminación por ambas bandas (fachada y alzado posterior). En el caso de bloque exento, éste tendrá una separación mínima de 6 m., respecto a la nave.

2. Parcelas de esquina: En las parcelas de esquina, cuya composición de fachada deberá ajustarse a las posibilidades que se ofrecen en el apartado 45.2.7. " Composición de frentes de fachada " el fondo edificable máximo permitido será de 10 m. medidos perpendicularmente a la línea de fachada desde cada punto de la misma y hacia el interior de la parcela, en el caso de que la única iluminación exterior provenga de fachada frontal, por existir edificaciones adosadas al alzado posterior, o de 15 m. en el caso de que la iluminación exterior provenga tanto de la fachada del frente como del alzado posterior.



Blauas



Blauas

b) Naves

El fondo edificable será libre, adaptándose en cualquier caso a los retranqueos frontal y de fondo establecidos en el apartado 45.2.4.

45.2.4. RETRANQUEOS

Retranqueo frontal

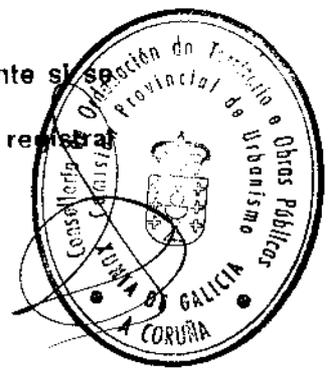
La fachada principal de la edificación, sea ésta bloque representativo o nave industrial, se retranqueará un mínimo de 5 m. contados desde el lindero frontal de la parcela.

Retranqueos laterales

Se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en parcelas de superficie inferior a 3000 m2, manteniendo sin embargo un retranqueo lateral de 3.- m. hasta una distancia de 10.- m. medidos desde el lindero frontal o alineación del vial de acceso, para garantizar una correcta alineación de fachadas.

En parcelas de superficie superior a 3000 m2 se permitirá la edificación adosada lateralmente cuando la parcela colindante lo tenga permitido en el lindero común.

En cualquier otro caso, solo se permitira la edificación adosada lateralmente si acredita el mutuo acuerdo entre los colindantes mediante la inscripción registral de la correspondiente carga.





Cuando no se haga uso del permiso de edificar a lindero (adosar), se respetará el retranqueo mínimo de 3 m.

Retranqueo en parcelas de esquina

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo respecto a cada una de éstas será de 5 m.

Retranqueo a lindero de fondo de parcela

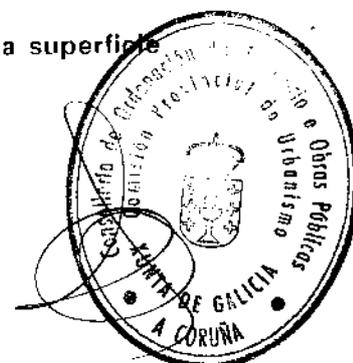
La edificación se retranqueará a una distancia mínima de 3 m. al lindero de fondo.

45.2.5. OCUPACION

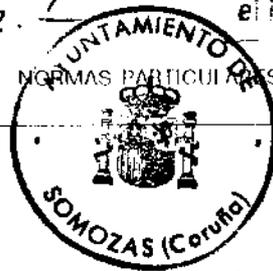
La ocupación máxima será del 80% sobre el total de superficie de la parcela edificable.

45.2.6. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida para todas las parcelas de uso industrial será de 1,35 m²/m² máxima superficie construible en relación al total de la superficie de cada parcela.



X. G. G. G.



X. G. G. G.

45.2.7. COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal orientada a la misma y respetando las condiciones de retanqueo establecidas en el apartado 45.2.4.

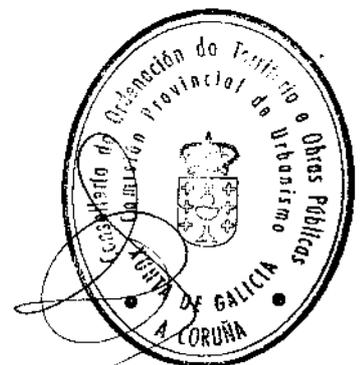
Se permitirán retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a el se hayan cubierto más del 50% del frente de fachada de la edificación continua. El retranqueo máximo permitido con respecto a los salientes será de 5 m.

En el caso de que pretendan instalarse elementos accesorios y/o auxiliares en el frente de fachada, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento.

No se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado en base a ellos la fachada principal de las mismas, considerando éstas como la situada frente a la vía de acceso.

En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

Cuando el ángulo de las alineaciones de fachada de estas parcelas, sea inferior a 90 grados, además de respetar los retranqueos frontales establecidos, se dejará libre un chaffán de 10 m. de longitud.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

45.2.8. CERRAMIENTOS

Cierre frontal

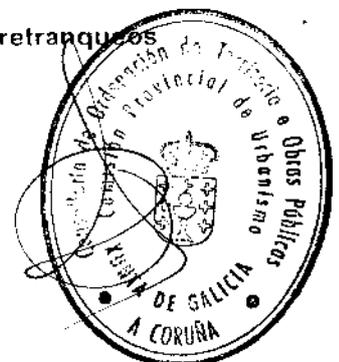
- Se podrán cercar frontalmente las parcelas
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 m. sobre la rasante del vial.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 1,00 m. sobre la rasante del vial.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

Cerramientos laterales y de fondo

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

La cerca será de tela metálica sobre basamentos macizos de fábrica. Con objeto de respetar la altura máxima de 2,50 m, se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen diferencias de cotas superiores a 1 metro.

En el caso de que los dos propietarios colindantes decidan de mutuo acuerdo no cercar lateralmente sus parcelas, podrán sustituir el cerramiento artificial por arbolado, setos, etc., pudiendo utilizar el espacio obtenido por los retranqueos laterales de ambas parcelas colindantes de forma conjunta.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

45.2.9. ACCESOS A LAS PARCELAS

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.

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.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el diseño del acceso previamente a su ejecución.

ART.46. AMPLIACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

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



La Coruña, Septiembre de 1.992

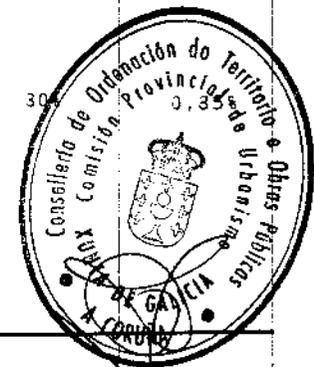
El Ingeniero de Caminos

[Handwritten signature]

Fdo. Fernando Planas Roca
Colegiado Núm. 6.253

CUADRO RESUMEN PRINCIPALES ORDENANZAS CONDICIONES EDIFICACION

ZONAS	USOS	ORDENANZA ARTICULO	TIPO DE EDIFICACION	ALTURA MAXIMA		FONDOS EDIFICABLES MAXIMOS	RETRANQUEOS MINIMOS			OCUPACION MAXIMA %	EDIFICABI- LIDAD MAXIMA
				Nº PLANTAS	METROS		FRONTAL	LATERALES	DE FONDO		
DESTINADA A PARCELAS	INDUSTRIAL ALMACENES Y COMERCIAL	45	BLOQUE REPRESENTATIVO	3	12	10m. (Iluminación frontal) 15m. (Iluminación por ambas bandas)	5 m	3m. de lindero no adosado.	3 m	30%	0,35
			NAVES INDUSTRIALES	ZONA INFERIOR	6	Limitado por los retranqueos.	5 m	3m. al lindero no adosado.	3 m		
			" " SUPERIOR	3 10							
			ELEMENTOS ACCESORIOS	LIBRE CON AUTORIZACION MUNICIPAL.			5 m	3 m	3 m		
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	SERVICIOS SOCIALES Y COMERCIALES DEL POLIGONO	44	EDIFICIOS PARA SERVICIOS SOCIALES Y COMERCIALES	4	12	15m. (Iluminación frontal y posterior)	5 m	5 m	5 m	50%	1,50
<p style="text-align: center;">Documento aprobado inicialmente por el Pleno en Sesión de 03.12.92.</p>						<p style="text-align: center;">Documento aprobado provisionalmente por el Pleno en Sesión de 10.02.93.</p>					
ESPACIOS LIBRES	ZONA VERDE	40	JARDINERIA SERVICIOS PUBLICOS				5 m	5 m	5 m	2%	0,01
ZONAS DE SERVICIOS	SERVICIOS PUBLICOS	42	CENTROS DE SERVICIOS DE INFRAESTRUC- TURA							100%	1,00
PARQUE DEPORTIVO	DEPORTIVO	43					10 m	5 m	5 m	50%	0,20



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]