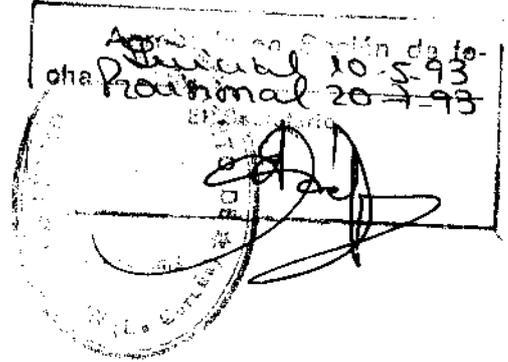
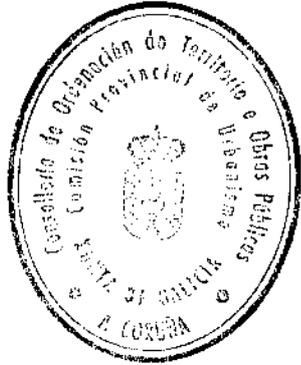


## V.- ORDENANZAS REGULADORAS



### 1) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

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 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:

#### **POLIGONO**

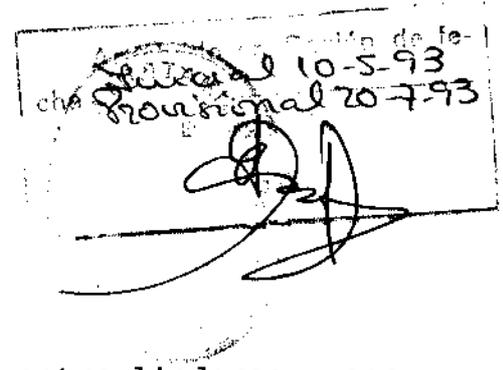
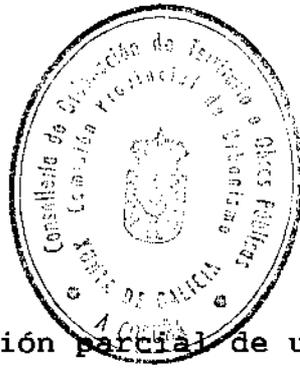
Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, y el señalamiento del sistema de actuación.

Comprende el conjunto de terrenos objeto de éste Plan Parcial, es decir, la superficie determinada por la delimitación gráfica representada en los planos, estando sometido a las determinaciones que se establecen.

#### **ETAPA**

Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse siguiendo el Plan de Etapas

establecido.



**FASE**

Es la ejecución parcial de una etapa.

**PARCELA EDIFICABLE**

Es la superficie de suelo comprendida entre linderos y con frente a la vía de acceso, que por reunir las condiciones de solar como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, es susceptible de solicitar el derecho a edificar, conforme a lo establecido en el art. 33 del R.D. Legislativo 1/1.992.

**PARCELA MINIMA**

Es la superficie mínima de parcela susceptible de ser edificable según lo dispuesto en su correspondiente ordenanza.

**MANZANA**

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

**ALINEACION**

Es la línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos.

**LINDEROS**

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

Según su posición se clasifican en:

**Lindero frontal o exterior**

El que delimita la parcela con espacios públicos.

#### Lindero posterior

El que separa la parcela por la parte opuesta a la anterior.

#### Linderos laterales

Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

#### LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

Es la que limita la superficie de ocupación de la parcela tras los retranqueos.

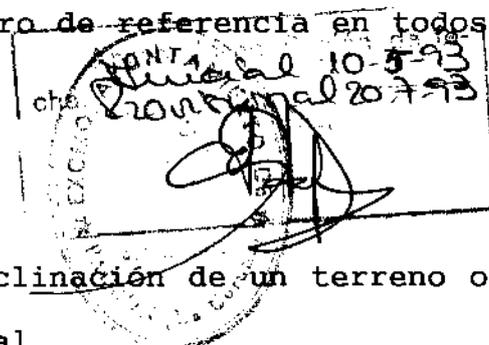


#### RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de las edificaciones. Al igual que los linderos pueden ser frontales, laterales o exteriores si se refiere a lindes frontales laterles o posterior.

#### MEDICION DEL RENTRAQUEO

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



#### RASANTE

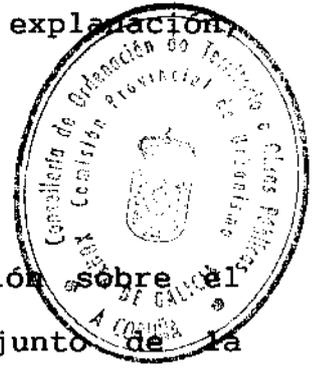
Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasante:

a) Rasantes de calzadas y aceras: es el perfil longitudinal del viario según el 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 de obras de explanación, desmonte o relleno).

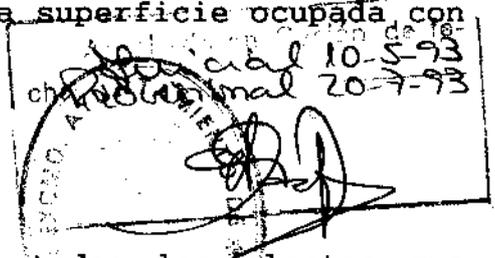


**SUPERFICIE OCUPADA**

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

**COEFICIENTE DE OCUPACION**

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



**SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE**

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

**EDIFICABILIDAD**

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

**EDIFICABILIDAD MEDIA**

Es el coeficiente que resulta de dividir la superficie total edificable del Polígono por la superficie total del mismo. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**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.



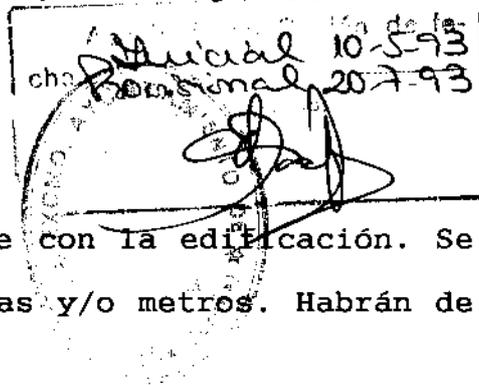
#### ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrá utilizar:

- a) La distancia vertical en metros desde la rasante de la calle a la que dé frente la edificación, hasta la cara superior del último forjado o tirante.
- b) Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas piso y, en su caso, la parte proporcional de las plantas semisótano, no computándose las sótano.

#### ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número máximo de plantas y/o metros. Habrán de respetarse ámbas.



#### 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.

#### ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la comprendida entre la cara superior del pavimento acabado hasta la inmediata interior del techo.

#### ESPACIOS LIBRES INTERIORES A LA PARCELA

Son aquellos espacios de uso privado no ocupados por la edificación.

### SEMISOTANO

Es la planta del edificio que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

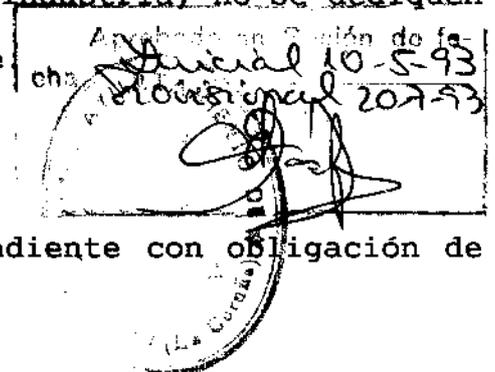


### SOTANO

La totalidad o parte de planta de un edificio cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

### BLOQUES REPRESENTATIVOS

Comprende las construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de exposición, salón 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 almacenaje.



### EDIFICACION EXENTA O AISLADA

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

### EDIFICACION PAREADA

Es la agrupación formada por edificaciones independientes adosadas por un lindero lateral común.

### EDIFICACION ADOSADA

Es la agrupación formada por edificaciones independientes adosadas sucesivamente formando hilera.

### FONDO EDIFICABLE

Distancia comprendida entre la fachada principal y el

paramento vertical opuesto a la misma.



#### FRENTE DE PARCELA

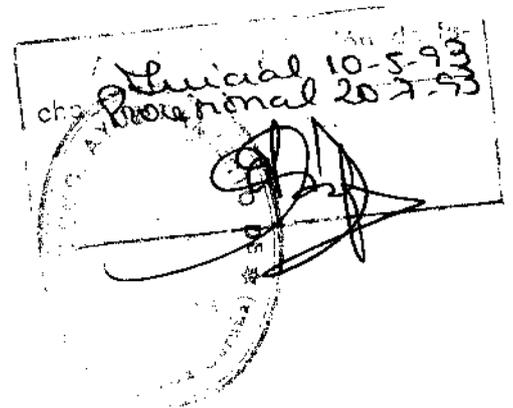
Lado de cada parcela paralelo a la vía pública, en el caso de esquina tendrá dos o más.

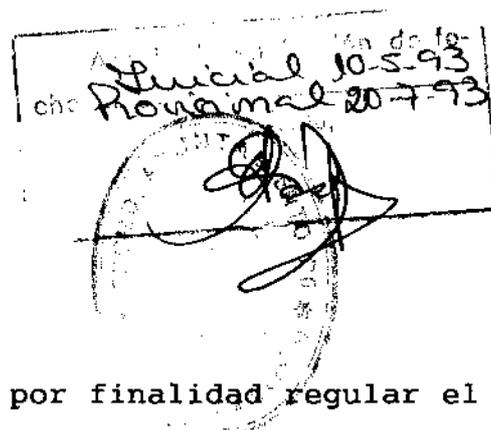
#### FACHADA PRINCIPAL

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

#### CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

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





## 2) 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 de cumplir los planos y proyectos que desarrollan la ordenación.

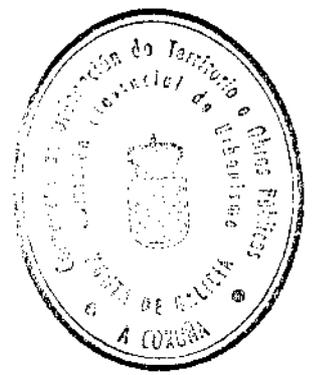
### 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

Una vez aprobado el cambio de la clasificación del suelo de no urbanizable tendrá la consideración de urbanizable programado de uso mixto, cuyo desarrollo corresponde a éste Plan Parcial.

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

### 2.2.- USOS DEL SUELO

Todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en esta ordenanza, deben entenderse como aparecen en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Padrón.



### 2.2.1.-Uso global

El uso global es el industrial-comercial.

### 2.2.2.- Suelo de uso público

Suelo destinado a viales, aparcamientos y protección del viario.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público: jardines, áreas peatonales y de juego y recreo para niños.

Suelo destinado a servicios de interés público y social: parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social, ya sea de dominio público o privado.

Procedimiento 10-5-93  
Procedimiento 20-7-93  
*[Signature]*

### 2.2.3.- Uso complementario

Residencial con las condiciones que rigen en la Modificación del Plan General de Ordenación urbana de Padrón, una vez aprobado el cambio de clasificación del suelo que se tramita paralelamente a este P.P. y en la parcela destinada a éste uso de Viviendas de Protección Oficial.

Se permite también, como uso complementario, el uso específico de Estación de servicio para suministro de carburantes y hostelería, pero únicamente, en las parcelas destinadas a equipamiento comercial.

### 2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

El estudio de detalle, conforme a la Ley del Suelo podrá:

- Establecer alineaciones y rasantes.
- Reajustar y adaptar alineaciones y rasantes previstas en el Planeamiento.

- Ordenar volúmenes de acuerdo con el Plan Parcial y completar la red de comunicaciones definida en los mismos con vías interiores necesarias cuya ordenación concreta se establezca

en el propio Estudio de Detalle para dar acceso a las parcelas resultantes.



#### 2.4.- PARCELACIONES

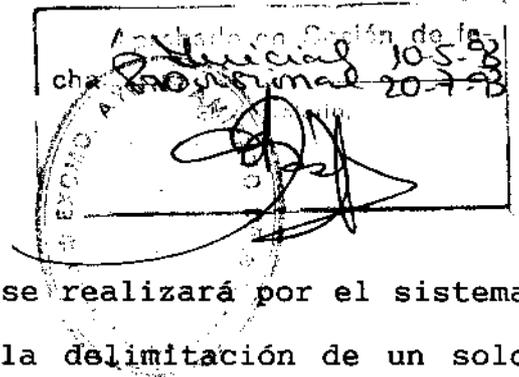
Se considerará ilegal toda parcelación contraria a esta normativa.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas.

Serán indivisibles las parcelas consideradas mínimas por el Plan, salvo que los propietarios colindantes las agrupasen para formar otras nuevas.

Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

#### 2.5.- PROYECTO DE URBANIZACION



##### 2.5.1.- 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.

##### 2.5.2.- Datos básicos

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.

### 2.5.3.- Contenido

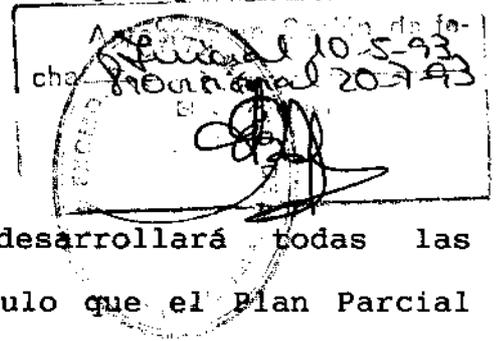
El Proyecto de Urbanización desarrollará todas las determinaciones y condiciones de cálculo que el Plan Parcial prevé en cuanto a las obras y servicios siguientes: red viaria, abastecimiento de aguas, alcantarillado y depuración de residuales, energía eléctrica, alumbrado público, red telefonica, jardinería 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.

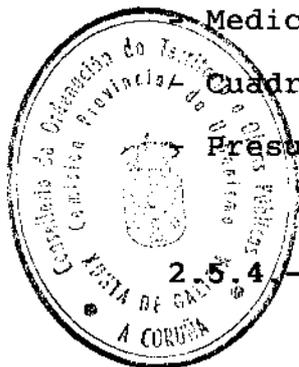
Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

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
- Pliegos de condiciones técnicas y de condiciones



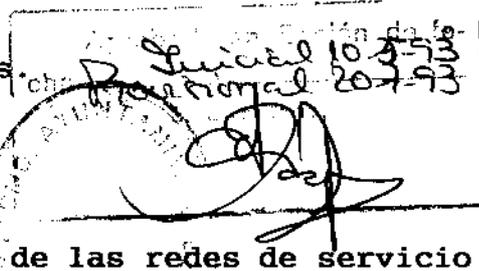
económico-administrativas de las obras y servicios.



Mediciones.

Cuadros de precios descompuestos.

Presupuesto.



2.5.4.- Características y cálculo de las redes de servicio

#### 2.5.4.1.- SANEAMIENTO

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas y desagües de sumideros, serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de dos (2) metros por segundo. El Proyecto de Urbanización justificará el tipo de conducción.

3. Se instalarán en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes. Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.

4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior al 85 %. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán, a partir de datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias; con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta

(50) hectáreas.

5. Será preciso realizar los cálculos necesarios para estimar el retraso en la acumulación de caudales en cuenca.

6. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m., preferiblemente 1,50 m., debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante.

7. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

8. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

9. Será exigible la instalación de tratamiento previo al vertido a la red en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación así lo justifique.

#### 2.5.4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

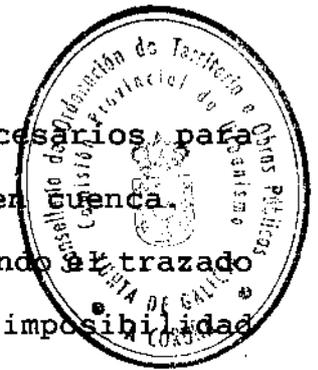
Las condiciones exigibles mínimas para el Proyecto de la red de agua serán:

- La red que se proyecte tendrá que ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía cuyos testereros contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento.

- Tuberías: diámetro mínimo de 80 mm.

- Presión de prueba mínima de las tuberías: 10 atmósferas.

- Velocidad máxima admisible: 2,0 m/seg.

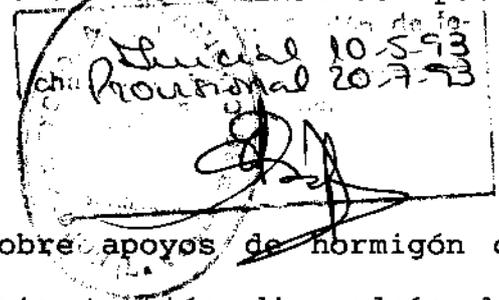


10-5-8  
207-8  
*[Handwritten signature]*



- Velocidad mínima admisible: 0,5 m/seg.
- Las tuberías irán preferentemente separadas del saneamiento a una distancia no inferior a 0,30 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.

-Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable desde la vía pública.



#### 2.5.4.3.- ENERGIA ELECTRICA

1. Las líneas serán aéreas, sobre apoyos de hormigón o metálicos, y los conductores de baja tensión dispondrán de aislamiento de 0,6/1 Kv, mientras que los de media tensión serán del tipo normalizado LA-56 o LA-110.

2. Las redes de distribución tendrán las siguientes tensiones normalizadas:

Baja tensión: 380/220 V.

Alta tensión: 15/25 KV.

3. La red de servicio del alumbrado público será

independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será de 15 KVA por Ha.

4. Los centros de transformación serán de tipo caseta procurándose la utilización de prefabricados, cuidándose su acabado y estética.

5. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora.

#### 2.5.4.4.- ALUMBRADO PUBLICO

La instalación de Alumbrado Público se sujetará a las condiciones siguientes:

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- Las lámparas a utilizar serán de descarga, de V.S.A.P., y de la potencia necesaria para conseguir unos adecuados valores luminotécnicos.

- 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 MIBT 010.

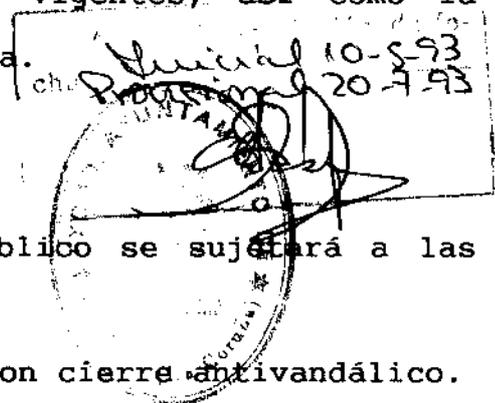
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera a una distancia de la calzada mayor o igual a 0,50 metros.

- Los valores luminotécnicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos recomendando el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

a) Vías con tráfico rodado:

. Nivel luminoso: 10 lux.

. Tipo de luminaria: Punto de luz sobre báculo.



- . Altura del montaje:  $H = \text{ancho de la vía} \times 2:3$ .
- . Tipo de lámpara: Vapor de sodio a alta presión de 150 o 250 w.

b) Vías residenciales:

- . Nivel luminoso: 10 lux.
- . Tipo de luminaria: Cerrada, con cierre anti-vandálico.
- . Altura del montaje: 4 m.
- . Tipo de lámpara: Vapor de sodio alta presión.

c) Zona ajardinada:

- . Nivel luminoso: 5 lux.
- . Tipo de luminaria: Farolas que dirigen la luz hacia los dos hemisferios.
- . Altura del montaje: 4 m.
- . Tipo de lámpara: vapor de sodio alta presión.

En curvas pronunciadas se deberán disponer a menor distancias a las calculadas y en la parte exterior de la curva.

El proyecto de Urbanización reflejará cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y su economía de funcionamiento y conservación.

#### 2.5.4.5.- RED TELEFONICA

1. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

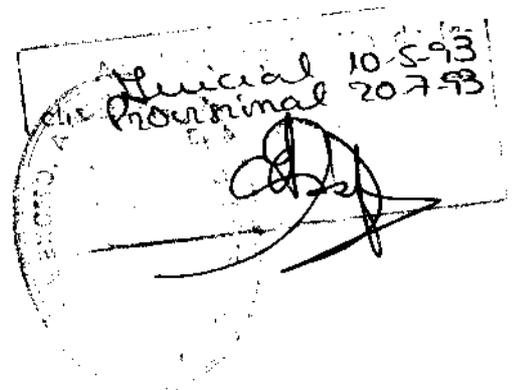
2. Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

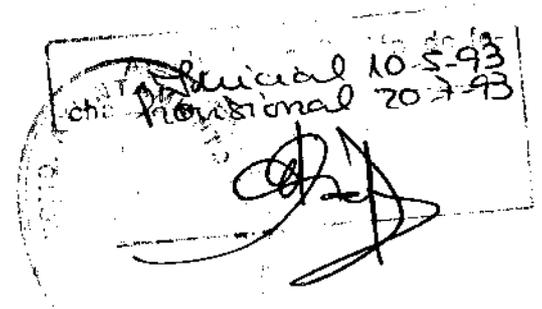
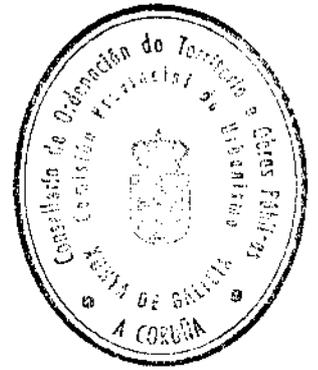


Recibido 10-5-93  
de Provisión 20-7-93  
*[Handwritten signature]*

2.5.4.6.- 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 Padrón.





### 3). NORMAS DE EDIFICACION

#### 3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS CON RELACION A LAS VIAS PUBLICAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos urbanísticos, cuyo procedimiento de otorgamiento estará sujeta a la legislación vigente.

El Ayuntamiento podrá exigir un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que pudieren ocasionar en los servicios públicos durante la realización de las obras en las parcelas y/o condicionar el otorgamiento de licencia de apertura del establecimiento a la debida reparación de los mismos.

Se prohíbe emplear la vía pública como depósito de materiales y ubicación de maquinaria durante las obras a realizar en el interior de las parcelas.

#### 3.2.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

##### 3.2.1.- Edificación

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo definido en las ordenanzas particulares establecidas en planos de ordenación y a los parámetros establecidos por el cuadro de características que tendrá carácter de máximos.

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

### 3.2.2.- Alineaciones y líneas de edificación

Las exteriores son las definidas en los planos de ordenación y serán obligatorias con las determinaciones que, para los cuerpos volados se establezcan .

Las interiores son las definidas en las ordenanzas particulares de cada zona y/o en los planos de ordenación.

Los retranqueos mínimos serán los que establece la Modificación del P.G.O.U. de Padrón, en su apartado 4.3., es decir:

- 5 m. al borde de calles integrantes de la red viaria.
- 5 m. al borde de sendas peatonales.
- 50 m. al raíl más próximo de la vía férrea.
- 50 m. al borde del río Sar.

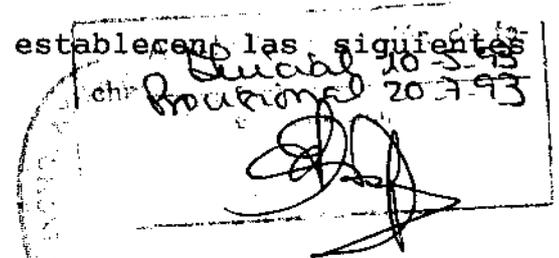
La separación mínima a linderos privados será de 3 m., excepto en las parcelas en las que se permite adosar la edificación.

### 3.2.3.- Superficie y volumen

A efectos de su cálculo se establecen las siguientes determinaciones:

#### ELEMENTOS COMPUTABLES

La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia de uso a que se destine, a excepción semisótanos que no se dedique a local de trabajo y



semisótanos.

Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.

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, si bien la altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

#### ELEMENTOS NO COMPUTABLES

Los patios interiores descubiertos.

Los soportales y plantas diáfanas pórticadas que en ningún caso podrán ser objeto de cerramientos posteriores y que suponga rebasar la superficie máxima edificable.

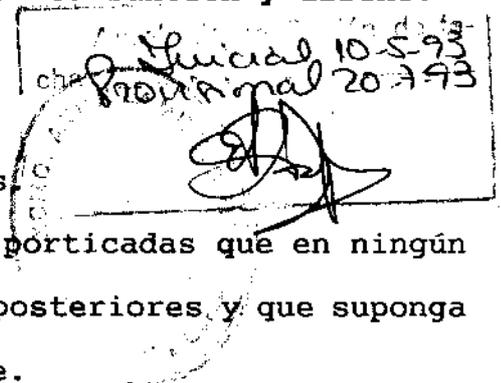
Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio y acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc., cuya altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

#### SEMISOTANOS

Se permitirán locales de trabajo en semisótanos cuando se justifique debidamente de acuerdo con las necesidades de uso y siempre que:

El paramento inferior del forjado del techo se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 m. en cualquier punto sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación, Los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local

La altura libre del local sea igual o superior a 2,60 m.



## SOTANOS

El número de sótanos será limitado a dos como máximo. Queda prohibido utilizar sótanos como locales de trabajo y su altura libre será igual o superior a 2,20 m.

### 3.2.4.- Usos

#### USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes ordenanzas.

#### USO COMPLEMENTARIO

Se tolera el uso de vivienda en la parcela **destinada** específicamente a uso residencial de V.P.O.

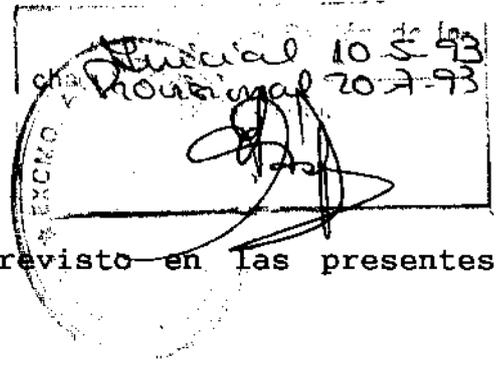
#### USOS OBLIGATORIOS

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial y en las presentes ordenanzas, es decir:

- Uso dominante : Industrial-comercial.
- Uso permitido : Oficinas ligadas o no a los usos principales, así como una vivienda para guarda por parcela, con acceso independiente y cumpliendo las ordenanzas generales de la parcela.
- Uso dotacional : El destinado a equipamiento.

### 3.2.5.- Condiciones higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presente Ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias debdrán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:



- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (decreto 2414/1961).

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que susciten dudas de interpretación sobre el articulado de las presentes ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

#### a) PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Se ajustará a lo dispuesto en la NBE CPI-91 y sus anejos, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

#### EXTINTORES MANUALES

Aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco o anidrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficinas: un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.

- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.



Recibido 10-5-93  
de Municipal 20-7-93  
*[Signature]*

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

- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

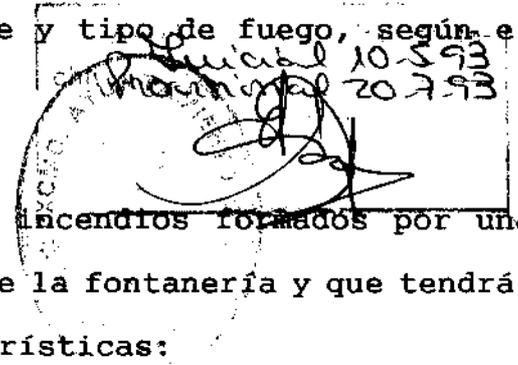
#### EQUIPOS DE MANGUERA

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 capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm<sup>2</sup>. (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m D. y 1;6 l/seg. para las de 25 m/m. de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas 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 determina como sigue:

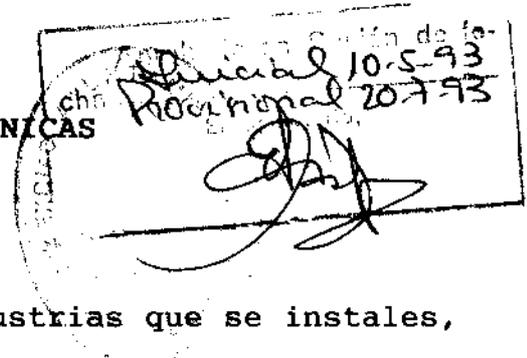


- Oficinas: en cada planta, se instalarán un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalarán un equipo por cada 600 metros cuadrados de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 metros cuadrados. Los equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

- Los restantes usos se regularán por la legislación vigente que le sea aplicable en cada caso.

**b) CONDICIONES AMBIENTALES E HIGIENICAS**



**EMISIONES GASEOSAS**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instales, no superarán en ningún caso 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.

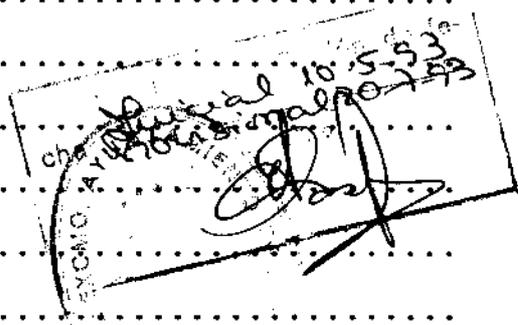
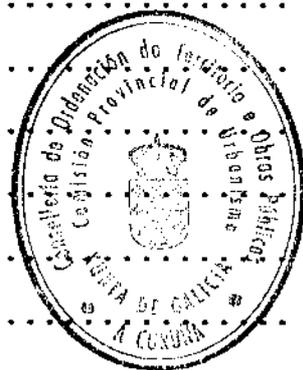
**AGUAS RESIDUALES**

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



Temperatura.....	35º C
PH.....	6,5a 9,5
Materiales de suspensión.....	250 mg/l.
DBO5.....	500 mg/l.

DOO.....	1.500 mg/l.
N (kjeldahl).....	10 mg/l.
Fluoruros (en F- ).....	10 mg/l.
Sulfuros (en S <sup>2-</sup> ).....	1 mg/l.
Sulfatos (en SO <sup>4-</sup> ).....	400 mg/l.
Cianuros (en Cn- ).....	0,5 mg/l.
Arsénico (As).....	0,2 mg/l.
Cadmio (Cd).....	0,1 mg/l.
Cromo (Cr <sup>3+</sup> ).....	2 mg/l.
Cromo (Cr <sup>6+</sup> ).....	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.
Cloro activo.....	3 mg/l.



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.

## NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES

En el ambiente exterior, y exceptuados los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior desde los recintos, ruidos que sobrepasen los 55 dBA.



Los ruidos se expresarán y mediarán en decibelios en la escala "A", siendo "A" la amplitud en centímetros. La medici3n 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 3rgano móvil en las paredes medianera, techos o forjados de separaci3n 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  $V$  (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 inspecci3n municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones de estimen necesarias.

Comprobaciones de estimen  
Municipal 20-7-93  
Provisional  
*[Handwritten signature]*

### 3.2.6.- Condiciones estéticas

#### NORMAS GENERALES

- Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente al viario.

- 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, propios de cada industria, se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

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

- 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 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 edificación cuidará y definirá

convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.

- 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 alineación exterior de la edificación.

- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios interiores 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, vertido de desperdicios y, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

### 3.3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

#### 3.3.1.- Ordenanza 1: Uso Industrial-comercial

##### NORMAS PARTICULARES

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas de uso industrial-comercial compatible señaladas gráficamente en los planos de zonificación y ordenación.

2. A los efectos de determinar sus condiciones de edificación la ordenanza 1 se divide en cuatro subámbitos, con sus límites indicados en los planos de ordenación. Las condiciones de edificación de cada uno de estos subámbitos son:

##### 1A.- Industria Nido

. Definición. Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva de la parcela.



Recibido 10.5.93  
Procurador 20.7.93  
*[Signature]*

. Línea de edificación exterior. Estará situada a 5 m. del frente de parcela, tal como se indica en la documentación gráfica.

. Retranqueos. Quedan prohibidos los retranqueos laterales. Al fondo de parcela se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 5 metros.

. Parcela mínima. Será de 500 m<sup>2</sup>.

. Parcela máxima. Será de 1.000 m<sup>2</sup>.

. Frente mínimo. Será de 10 m<sup>2</sup>.

. Frente máximo. Será de 20 m<sup>2</sup>.

. Superficie de ocupación máxima. La resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.

. Altura máxima de cornisa. Se fija en 8 m.

. Altura máxima de coronación. Se fija en 10 m.

. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.

. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será de 1,25 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

#### 1-B.- Industria Ligera

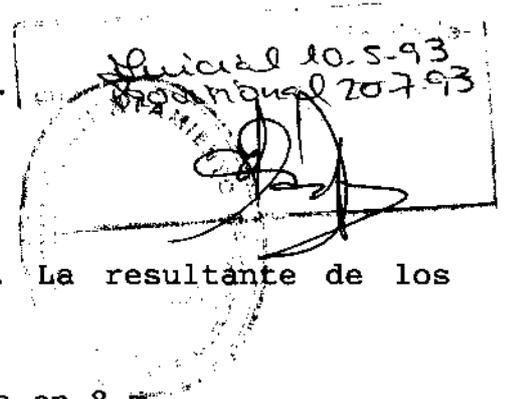
. Definición. Industrias de tamaño medio-grande, con ocupación parcial de la parcela, permitiéndose el adose a uno de sus lindes laterales.

. Línea de edificación exterior. Será obligatoriamente de 5m. y coindicente con la grafiada en los planos de ordenación.

. Retranqueos. Se permite el adose de la edificación a uno de los linderos laterales, manteniéndose para el lindero no adosado un retranqueo mínimo de 3 m. y para el posterior de 5 m. El proyecto de parcelación definirá el linde lateral susceptible de adose bajo el criterio general de adose dos a dos.

. Parcela mínima. Será de 1.200 m<sup>2</sup>.

. Parcela máxima. Será de 2.250 m<sup>2</sup>.



- . Frente mínimo. Será de 15 m.
- . Frente máximo. No se fija.
- . Superficie de ocupación máxima. 60 % sobre parcela bruta.
- . Altura máxima de cornisa. Se fija en 10 m.
- . Altura máxima de coronación. Será de 12 m.
- . Se permite hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.
- . Edificabilidad. Será de 0,85 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- . 1 plaza de aparcamiento por 100 m<sup>2</sup>.



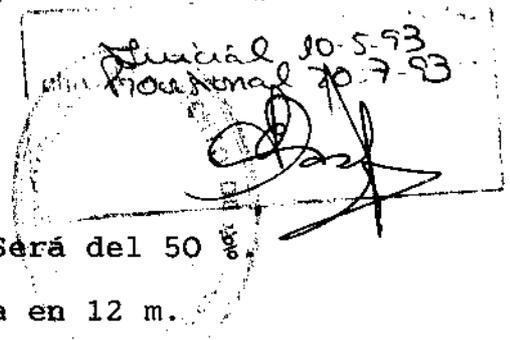
#### 1.C.- Industria Aislada

. Definición. Industria de tamaño grande, con ocupación parcial de la parcela y retranqueada en todos sus lindes.

. Líneas de edificación. Serán libres dentro de los retranqueos fijados, con la única excepción de aquellas parcelas para las que se señala línea exterior de edificación en planos de ordenación, en cuyo caso será obligatoria.

. Retranqueos mínimos. Los retranqueos anterior y posterior serán de 10 m. y los retranqueos laterales de 5 m.

- . Parcela mínima. Será de 2.250 m<sup>2</sup>.
- . Parcela máxima. No se fija.
- . Frente mínimo. Será de 25 m.
- . Frente máximo. No se fija.
- . Superficie de ocupación máxima. Será del 50 %
- . Altura máxima de cornisa. Se fija en 12 m.
- . Altura máxima de coronación. Será de 12 m.
- . Se permite hasta un máximo de dos plantas sobre rasante.
- . 1 plaza de aparcamiento por 100 m<sup>2</sup>.
- . Edificabilidad. Será 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



#### 1.D.- Industria en Esquina

. Definición. Industrias que por su posición quedan situadas

en esquinas de manzanas.

. Línea de edificación. Será obligatoria la línea exterior de edificación establecida en planos de ordenación.

. Retranqueos. Se permite el adose de la edificación al lindero lateral de contacto con la parcela de ordenanza distinta, estableciéndose para los linderos no adosados los retranqueos señalados en planos de ordenación.

- . Parcela mínima. La de la ordenanza de manzana.
- . Parcela máxima. No se fija.
- . Frente mínimo. El de la ordenanza de la parcela contigua.
- . Frente máximo. No se fija.
- . Superficie de ocupación máxima. La de la ordenanza de la parcela contigua.

- . Altura. La de la ordenanza de la parcela contigua.
- . Edificabilidad. La de la ordenanza de la parcela contigua.
- . 1 Plaza de aparcamiento por 100 m<sup>2</sup>.



#### NORMAS COMUNES A TODOS LOS SUBAMBITOS DE LA ORDENANZA 1

##### Condiciones de Edificación

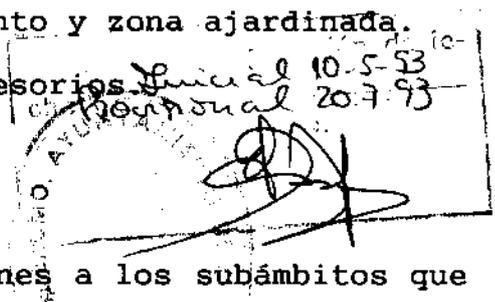
Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas son los siguientes:

- a) Bloques representativos.
- b) Edificios para naves de almacenamiento y/o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamiento y zona ajardinada.
- d) Construcciones y elementos accesorios.

##### Bloques representativos

Los bloques representativos, comunes a los subámbitos que seguirán, cumplirán las siguientes condiciones:

##### ALTURA DE EDIFICACION



La altura máxima del bloque representativo constituido 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, con una altura mínima de cada planta de 2,50 metros, no permitiéndose huecos útiles por encima del último forjado.

#### FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable máximo permitido será de 10 m. en el caso de construirse adosado por su parte posterior a las naves u otros edificios, y de 15 m. en el caso de ser exento, con iluminación por fachada principal y alzado posterior. En éste caso, la separación mínima a la nave será de 6 m.

En parcelas de esquina el fondo edificable máximo será de 10 m. medido perpendicularmente a la línea de fachada desde cada punto de la misma y hacia el interior de la parcela, si la única iluminación natural proviene de fachada frontal, o de 15 m. en caso de que dicha iluminación provenga tanto de la fachada del frente como del alzado posterior.

#### RETRANQUEOS

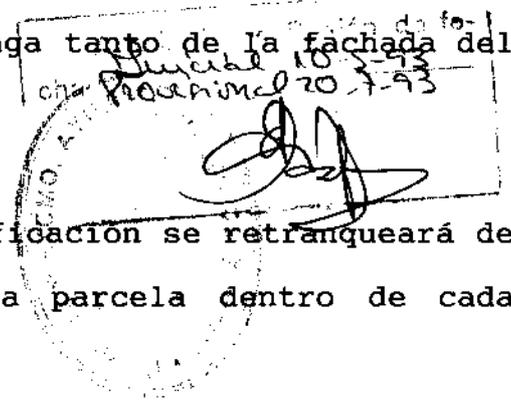
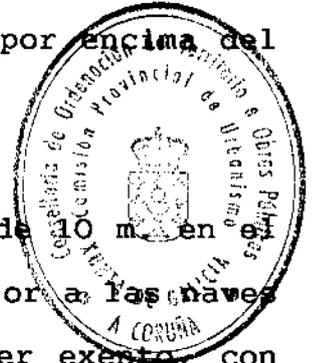
La fachada principal de la edificación se retranqueará de acuerdo con la clasificación de la parcela dentro de cada subámbito.

Las naves industriales cumplirán las condiciones particulares establecidas a continuación para cada subámbito.

#### 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.



### Segregación de Parcelas. Parcela mínima

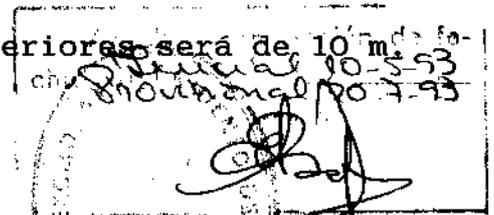
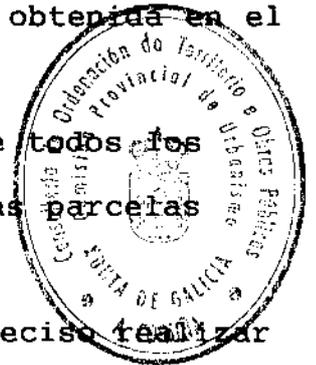
Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) las parcelas resultantes no serán menores a la mínima establecida para cada zona en las ordenanzas reguladoras.
- 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.

### Superficie de producción

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte



de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.

En el interior de las parcelas edificables de los subámbitos 1.B, 1.C y 1.D se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados de superficie útil de taller.

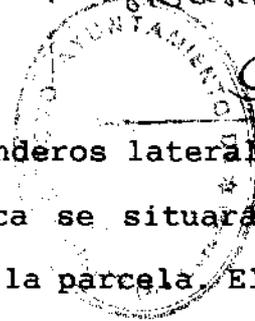
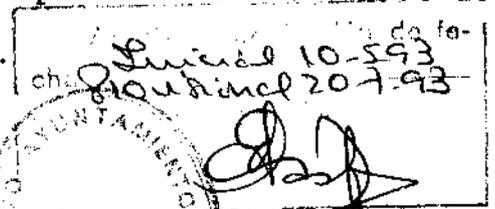
Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m.

Para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenaje.

#### Cerramientos de Parcela

Los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cerca tipo diafana. Dicha cerca se situará con carácter general en la alineación exterior de la parcela. El tipo de cerca será de malla metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca no sobrepasará los 2,50 m. contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre dos puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común en el linde de dos



parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.

#### Usos

- . Industrial-comercial.
- . Oficina, siempre que sea complementario y al servicio exclusivo del uso industrial implantado en la parcela.
- . Garaje-aparcamiento.
- . Taller del automóvil.

Se tolera el uso vivienda, con una vivienda por parcela edificable, que no podrá ser menor de 50 m<sup>2</sup> ni mayor de 150 m<sup>2</sup>.

#### RESTO DE LOS PARAMETROS

Para el resto de los parámetros no definidos en estas Normas Comunes de Edificación se estará a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación del Municipio.

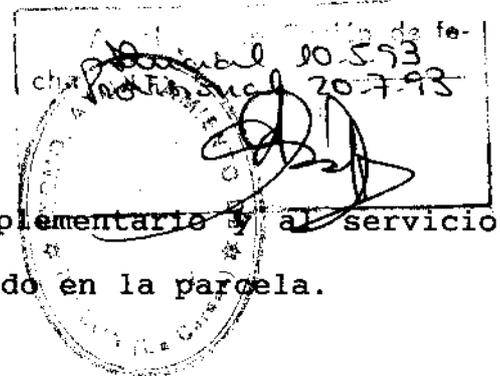
#### 3.3.2.- Ordenanza 2: Sistema de comunicaciones

Comprende dos subsistemas:

a) Accesos : compuesto de las Redes Viaria, ~~Regional~~, de Aparcamientos y Espacios de Protección del Viario.

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

- 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.

- 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 aéreas.

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.

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

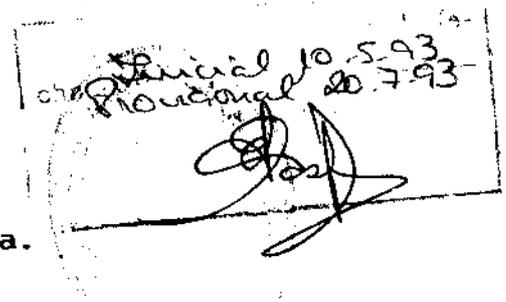
Los propietarios de las parcelas deberán permitir el acceso y las obras de reparación y conservación necesarias de las redes subterráneas o aéreas que discurren por el interior de su propiedad.

## CONDICIONES DE LA URBANIZACION

### A. Condiciones de la Red Viaria.

#### Pavimentación.

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas se tendrá en cuenta, tanto el espesor de las capas de firme necesario como el material a emplear en la capa de



rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas.

2. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

3. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, éstos se tratarán de forma que los taludes necesarios tengan una pendiente que impida el corrimiento de tierras, colocando muros de contención en los lugares en que se haga preciso.

4. Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación rodada, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.

5. El suelo de aceras y recorridos peatonales se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

7. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.

8. Los accesos rodados a las parcelas edificables nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras.

9. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo.

10. Como norma general en calles con pendiente superior al 6% será recomendable disponer un pavimento antideslizante. Esta



precaución será obligatoria para pendientes superiores al 8 %.

11. La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.



#### B. Ajardinamiento.

1. Las aceras y bulevares se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles, siendo obligatorias allí donde se indica en Planos de Ordenación.

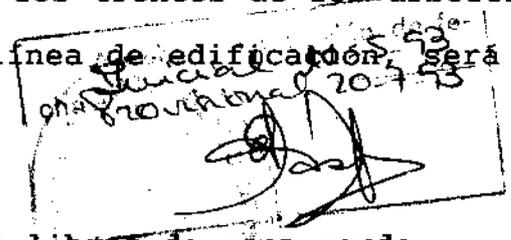
2. Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

3. Los espacios verdes deberán ser acondicionados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.

4. Las bandas de protección del sistema general viario y de infraestructuras básicas recibirán el tratamiento de zonas verdes. Se emplearán especies de raíz somera que no dañen la infraestructura.

5. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.

6. La distancia mínima entre los troncos de los árboles y el cerramiento de parcelas o la línea de edificación, será de tres metros.



#### 3.3.3.- Ordenanza 3: 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.

La pendiente máxima de los paseos no será superior al 10% excepto escaleras.

- 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 período de tiempo determinado, de Kioskos u otras instalaciones desmontables.

#### 3.3.4.- ORDENANZA 4: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

- Condiciones de edificación: No son edificables, exceptuando las instalaciones generales de servicio, como centros de transformación, telefonía, etc..

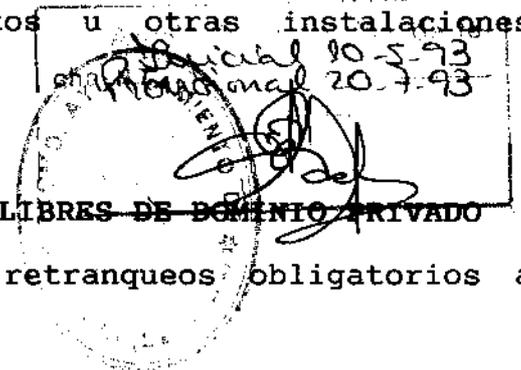
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 5,00 m. y los especificados anteriormente.

- 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 100 m<sup>2</sup>. de edificación construídos.

#### 3.3.5.- ORDENANZA 5: 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.

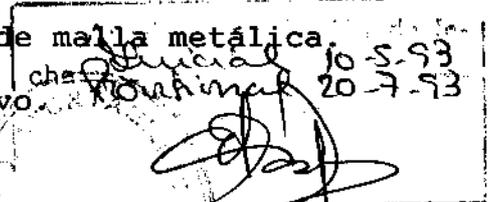
- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.



### 3.3.6.- ORDENANZA 6: PARQUE DEPORTIVO

La parcela destinada a uso deportivo habrá de mantenerse libre de edificación sin perjuicio de la ejecución de graderío al aire libre y su cierre por medio de malla metálica.

El uso autorizado es el deportivo.



### 3.3.7.- ORDENANZA 7: EQUIPLAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de la edificación:

- Retranqueos mínimos: 5 m. a cualquier lindero.

- Ocupación máxima: Será del 40 %.

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será la resultante de la superficie edificada respecto a la parcela destinada a ese uso.

- Número de plantas: Bajo + 2

- Altura máxima de la edificación: Será de 10 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.

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.



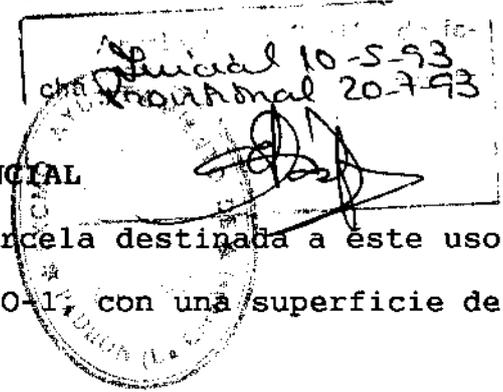
El Uso Social alcanza a los locales destinados a público para la vida de sociedad, servicios administrativos, culturales, sanitarios, hotelero, policia, y demás usos dotacionales de servicios urbanos.

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.

**3.3.8.- ORDENANZA 8: USO RESIDENCIAL**

Se aplica ésta ordenanza a la parcela destinada a este uso para 30 V.P.O., señalada en el plano 0-1, con una superficie de 7.207 m2.



. Línea de edificación exterior. Estará situada en el frente de parcela.

.Retranqueos. Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m., tanto al fondo de parcela como a los linderos laterales.

. Superficie de ocupación máxima. Será del 40 %.

. Altura de cornisa. La máxima altura será de 8 m.

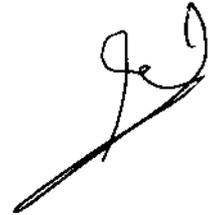
. Edificabilidad. Será del 60%.

La urbanización de la parcela dispondrá de viales de 12 m.

de anchura mínima, si por la ordenación de la misma fuera necesaria su ejecución.

La Coruña, Mayo de 1.993

EL ING. DE C.C. Y P.



Fdo. Juan M. Páramo Neyra

Colegiado nº 2847

