

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente por el Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997

O SECRETARIO,



XESTUR OURENSE

3. ORDENANZAS REGULADORAS

3.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

3.1.1... AMBITO Y NATURALEZA.

Las presentes ordenanzas del Plan Parcial reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada de la zona de suelo clasificada como suelo URBANIZABLE NO PROGRAMADO en el P.G.O.U. de Celanova, presentado en el Excmo. Ayuntamiento y grafiado en los planos.

Será de aplicación obligatoria para la redacción de los proyectos de urbanización, proyectos de edificación, y en general, todos aquellos usos del suelo previstos en el art. 168 de la LESGA.

El ordenamiento urbanístico y su normativa se han realizado de acuerdo a la Normativa vigente de la LESGA, a los Reglamentos en vigor después de la sentencia del Tribunal Constitucional, a Plan General de Ordenación Urbanística de Celanova y demás normativa relacionada en vigor.

3.1.2. VIGENCIA.

Las normas urbanísticas contenidas en el presente Plan Parcial, entran en vigor en el momento de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P. y tendrán vigencia hasta que

cualquier otra figura urbanística de igual o superior rango la modifique o sustituya.



3.1.3. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN PARCIAL **CELANOVA OURENSE**

La aprobación del Plan Parcial producirá los siguientes efectos:

a) Será inmediatamente ejecutivo, una vez publicada la aprobación definitiva.

b) El Plan Parcial con sus normas y ordenanzas, será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

c) Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre la ordenanza urbanística contenida en el Plan Parcial.

d) Serán nulos de pleno derecho las licencias otorgadas con anterioridad que no se ajusten al régimen urbanístico establecido en el presente Plan Parcial.

3.1.4. FIGURAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Será preciso para el desarrollo del Plan Parcial, la realización de cada una de los Polígonos que se definen.

Será optativo la redacción de modificaciones puntuales del P.P., estudios de detalle, proyectos de parcelación y reparcelación. En todos los casos de acuerdo con las leyes del Suelo estatales autonómicas y sus reglamentos.

Concello de CELANOVA (Ourense)

3.1.5. FUNCIONES DE CONTROL DE Aprobado inicialmente por el pleno de la
Corporación, en sesión de 4 de Diciembre

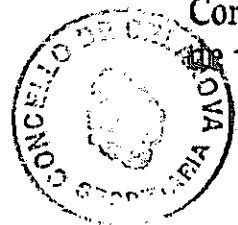
Le corresponde al Ayuntamiento de Celanova la supervisión y el control tanto del Plan Parcial como de las figuras de planeamiento que la desarrollen.



O SECRETARIO,

Concello de CELANOVA (Ourense)

59 Aprobado definitivamente por el pleno de la
Corporación, en sesión de 29 de Diciembre



O SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO DE CELANOVA OURENSE

3.1.6. LICENCIAS.

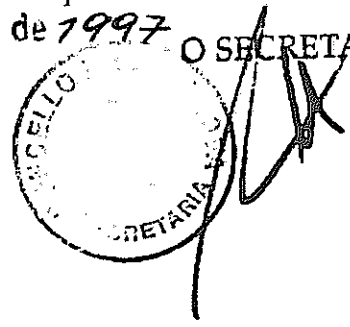
Para la realización dentro del ámbito de aplicación del presente P.P. de cualquier tipo de acto sujeto a licencia enumerados en el artículo 168 de la LESGA, será preceptivo la obtención de la misma en el Ayuntamiento.

Para la concesión de la licencia de edificación en una parcela será imprescindible que esta disponga de los servicios urbanos mínimos, o en su caso se garantice debidamente la realización simultánea de los mismos, según se indica en el artículo 42 de Reglamento de gestión urbanística.

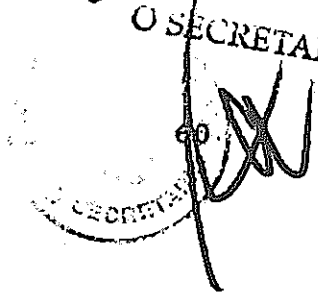
3.1.7. TERMINOLOGIA.

A los efectos de aplicación de las normas y ordenanzas del presente Plan Parcial, se emplearán los conceptos y definiciones que establece el P.G.O.U. de Celanova como figura superior de planeamiento.

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado Inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997 O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998 O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente por el Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997

SECRETARIO,
3.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



XESTUR OURENSE

3.2.1. CLASIFICACION.

El sector objeto de este Plan Parcial, tiene la consideración en el P.G.O.U. de Celanova del Suelo Urbanizable No Programado, y con la aprobación de la LESGA, le aplicamos el régimen urbanístico del suelo rústico común, previsto en el Artículo 77 y, por el Artículo 78 lo incorporamos al desarrollo urbanístico, mediante la formulación directa de este Plan Parcial.

A través de la aprobación del Plan Parcial, este suelo se convierte en Suelo Urbano, siendo condición indispensable para ello además, la realización efectiva de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente proyecto de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones legales por parte de la propiedad.

a) SUELO DE USO PUBLICO A CEDER AL AYUNTAMIENTO.

1.- Suelo destinado a red viaria, aparcamientos, enlaces con los sistemas generales constituido por la de la C-531 de la Villagarcía a Xinzo de Limia y el de N-540 de Lugo a Portugal,

2.- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público destinado a jardines.

3.- Parque deportivo, destinado a actividades relacionados con la práctica, exhibición o enseñanza de deportes.

b) SUELO PARA DOTACIONES CON USOS LUCRATIVOS.

Equipamiento social y comercial destinado a uso público y



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente por el Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998
SECRETARIO,

social, servicios administrativos, culturales, recreo, sanitaria, como hoteles, bancos, o cualquier otro que se considere útil para el sector.



c) SUELO PARA USO PRIVADO.

XESTUR OURENSE

1.- Industrial-comercial, en la mayoría de las parcelas, es el uso predominante. Se distinguen tres grados:

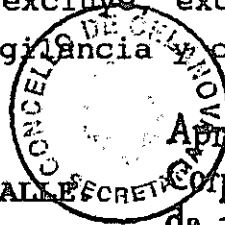
* Grado primero para uso comercial compatible, equipamiento, dotaciones de interés público y social, industrial no clasificado o industrial molesto por autorización del Ayuntamiento (decreto 2.414/1961).

* Grado segundo para edificación de industrias nocivas, previos los trámites correspondientes (decreto 2414/1961).

* Grado tercero, edificios para industrias insolubles o peligrosas, previos los trámites correspondientes (decreto 2414/1961).

2.- Servicios, destinados a la implantación de gasolinera, hotel, cafetería-restaurante.

El uso de vivienda se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación.



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente por el pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Diciembre
de 1997

3.2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

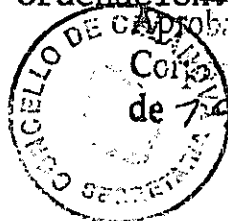
O SECRETARIO,

El presente Plan Parcial podrá completarse y adaptarse a las determinaciones establecidas a través de estudios de detalle, dentro de los límites que señala la Ley para dicho instrumento de planeamiento.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 30 de la LESGA, podrá preveer o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La ordenación de los volúmenes, manteniendo usos, aprovechamientos y demás condiciones fijadas por el Plan Parcial de Ordenación.



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente por el pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Diciembre
de 1998

O SECRETARIO,

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través del estudio de detalle se limitará a las vías de comunicación definidas en el P.P.

En el reajuste o adaptación del señalamiento de alineaciones y rasantes del P.P. no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas, ni de los volúmenes edificables previstos en el P.P., ni alterar el uso exclusivo y predominante asignado a aquél.

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

Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del P.G.O.U. y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en las mismas.

3.2.3. PARCELACIONES.

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

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberá:

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

En el Plan Parcial se incluye un plano de parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes, justificando la ordenación prevista con las condiciones que más



Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación, en sesión de 4 de Diciembre de 1997

SECRETARIO,



Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión de 29 de Diciembre de 1998

SECRETARIO,

adelante se detallan.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que se señalan en estas ordenanzas. **XESTUR OURENSE**

En el caso de subdivisión de una o varias parcelas, se exigirá la redacción de un estudio de detalle, que cumpla las determinaciones fijadas en el punto anterior de las ordenanzas de este Plan Parcial.

La división de una parcela en otras de menor tamaño, deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las estipuladas en el Artículo 100 y siguientes de la LESGA:

a) Las parcelas resultantes no tendrán una superficie inferior a 500 m².

b) Cada una de las parcelas cumplirá los prámetros reguladores de la ordenación definida en este Plan Parcial para la parcela original.

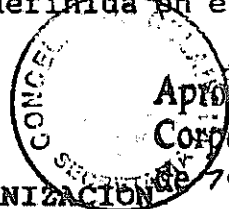
3.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización, según el Artículo 31 de LESGA, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial de Ordenación.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberá detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

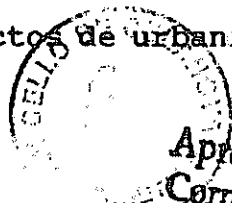
Los proyectos de urbanización pueden efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras, cuando la adaptación suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, o de la edificación en la zona de actuación del proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente pelo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro

O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente pelo Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998

O SECRETARIO,

documentos requeridos en la legislación vigente, artículo 31 de la LESGA, cap. VII del título I del reglamento de planeamiento, así por lo que se derive del cumplimiento de las obligaciones impuestas en el P.G.O.U. y el presente Plan Parcial.

El Plan Parcial se desarrolla en una sola etapa, fijándose tres Polígonos.

Un proyecto de urbanización abarcará cada uno de los tres Polígonos que se definen, cada uno forma un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable de riego y de hidratantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería en el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de servicios urbanísticos con los generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios de acuerdo a las que se redactará el correspondiente proyecto de urbanización serán la siguientes:

RED VIARIA.

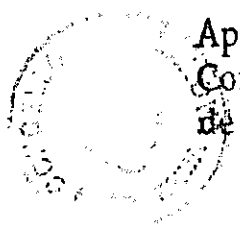
a) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día, para cada 1.000,00 m². de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000,00 m². de superficie de



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1997

O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997

O SECRETARIO,

parcela.

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

c) Todos los encuentros de calles serán dimensionadas conforme las recomendaciones para el Proyecto de intersecciones de la dirección general de M.O.P.U.

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado inicialmente pelo Pleno da Corporación, en sesión de 4 de Decembro de 1997

RED DE SANEAMIENTO.

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

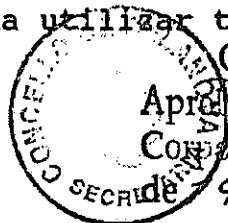
- Sistema separativo.
- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,50 m/segundo, con sección llena al 90%.
- Velocidad de circulación máxima con sección llena al 90% será de 3 m/segundo.
- Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- La profundidad mínima de la red será de un metro a la generatriz superior de la tubería, de tal forma que asegure el desague de todos los edificios.
- Las conducciones irán bajo las aceras, por la zona reservada para las canalizaciones, siempre que sea posible.
- Es imprescindible que no exista ningún cruce por parcelas de los conductos de alcantarillado.

O SECRETARIO,

RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

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

- Se adoptará para las tuberías un diámetro mínimo de 100 milímetros, y serán de calidad tal que permita una presión de trabajo mínima de las tuberías de 10 atmósferas, aunque se recomienda utilizar tuberías de mayor timbraje.



Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado definitivamente pelo Pleno da Corporación, en sesión de 29 de Decembro de 1998

O SECRETARIO,

- Velocidad máxima admisible será de 1,50 m/segundo.
- Presión desfavorable 1 atmósfera.
- Las tuberías irán bajo zonas de servicio, anexas a las aceras, siempre que sea posible, y será imprescindible que no haya ninguna conducción atravesando parcelas.
- Se dispondrán puntos de toma mediante una derivación en T con brida ciega en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 30 m³/Ha. diarios.
- Las tuberías serán de fibrocemento o PVC, para pequeños diámetros utilizando para grandes diámetros tuberías de fundición.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes diámetro 100 mm., máximo 500 mm., con cierre antivandálico.
- La profundidad mínima de la red será de 80 cm.

RED 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: 200 KW por Ha. neta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela igual a 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 KW dispondrán de ministro de media tensión (M.T.). En consecuencia, cuando el suministro previsible sea inferior a 50 KW., el suministro se realizará únicamente en baja tensión (B.T.), en tendido subterráneo o con red trenzada.
- La red de M.T. será de tipo trenzada con conductores aislados y subterránea.
- 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.

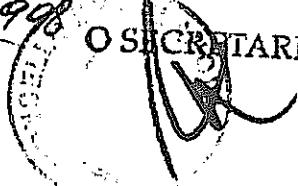
Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado Inicialmente polo Pleno da Corporación, en sesión de 4 de decembro

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente polo Pleno da Corporación, en sesión de 29 de decembro de 1998

O SECRETARIO,

O SECRETARIO,



ALUMBRADO PUBLICO.



La red de alumbrado público se sujetará a ~~las condiciones~~ **las condiciones** siguientes:

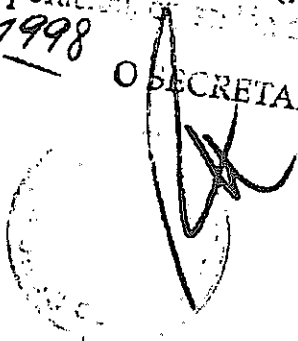
- La red de alumbrado será subterránea a base de cable de cobre con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3/4 milímetros de espesor.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- Las lámparas serán de sodio de alta y baja presión, según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara sí y otra no 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.
- 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 30 lux.
 - * Coeficiente de uniformidad > 0,5.

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado ~~Inicialmente~~ **Inicialmente** por el pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro

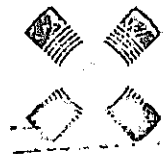
de 1997
O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado ~~definitivamente~~ **definitivamente** por el pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998
O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado Inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997 O SECRETARIO,



XESTUR OURENSE

3.3. NORMAS DE EDIFICACION.

3.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

3.3.1.1. Licencias.

Cuando el Ayuntamiento conceda las licencias de obras, se fijará como condición la presentación de un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar durante la realización de las obras, la cuantía de la fianza se determina por aplicación de la siguiente fórmula:

$$F = m. 10.000 (1+CV).$$

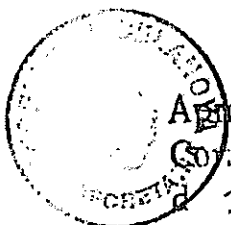
donde "m" es frente de la parcela, "F" la cuantía de la fianza, "CV" el índice acumulativo del coste de la vida desde la fecha de aprobación del Plan Parcial.

Estos avales serán retornados en todo, o en parte, o exigirán cantidades económicas complementarias si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de autorizarse la licencia de apertura del establecimiento para el que se solicita.

3.3.1.2. Accesos a parcelas.

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

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



69
Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado definitivamente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998 O SECRETARIO,

3.3.1.3. Niveles de edificación y rampas.



En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes más menos 15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, esta tendrán una pendiente máxima del 10%.

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%.

Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado Inicialmente por el pleno Corporación, en sesión de 4 de Diciembre de 1997

3.3.1.4. Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria 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, respondiendo con la fianza depositada.

3.3.1.5. Aparcamientos en la vía pública.

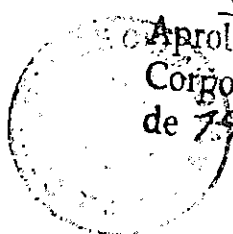
Al tenor de los anchos de la calzada establecido en el Plan Parcial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 4,50 m. de calzada, y en paralelo 2,20 ó 3,30 en el caso de plazas para usuarios minusválidos.

Según este artículo, se descontarán los tramos curvos medidos en el eje de la calle, y una longitud de 2,00 metros de tramo recto por cada punto de acuerdo. También se descontará una longitud de 7,00 metros por cada acceso a parcela que

Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado definitivamente por el pleno Corporación, en sesión de 29 de Diciembre de 1998

O SECRETARIO,



tenga que quedar libre de aparcamiento.

En el proyecto de edificación de la parcela deberá demostrarse la ubicación de plazas de aparcamiento, cumpliendo la dotación mínima de una plaza por cada 100 m². construidos, pudiendo computar como propias, 0,30 plazas por 100 m². construidos de las existentes en la red viaria, debiendo pues situarse las otras 0,70 plazas por cada 100 m². construidos en el interior de cada parcela, lo que supone exigir una plaza de aparcamiento por cada 140 m² de edificación.

3.3.2. CONDICIONES COMUNES.

3.3.2.1. Condiciones de edificación.

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

La construcción del cerramiento común en dos fachadas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el caso de que por la urbanización de las parcelas quede algún camino de servicio a las zonas colindantes exteriores al ámbito de actuación del P.P. sin acceso, se obligará a que por alguna parcela se cree una sevidumbre de paso hasta que se extinga el uso de dicho camino.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirá muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si estas tienen

71

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente en Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998
SECRETARIO,

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado Inicialmente, en Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997
SECRETARIO,

locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permite sótano cuando se justifiquen debidamente y no sobrepasen 1 metro sobre la rasante, quedando prohibido utilizarlos como lugares de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable un 25%, salvo en el caso de que se destinen a aparcamientos.

3.3.2.2. Condiciones de volumen

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:

a) ELEMENTOS COMPUTABLES.

Quedan incluidos en el conjunto edificable:

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

2.- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que disponan de cerramiento exterior.

3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de sus materiales y sistemas de construcción empleados puedan deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado inicialmente por el Pleno da
Corporación, en sesión de 7 de Decembro
de 1997

SECRETARIO,

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado definitivamente por el Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998

SECRETARIO,



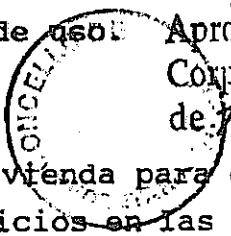
b) ELEMENTOS EXCLUIDOS.

Quedan excluidos del conjunto edificable:

- 1.- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- 2.- Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- 3.- Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc, si bien, los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- 4.- Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escalera, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio, (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

Concello de CELANOVA (Ourense)

3.3.2.3. Condiciones de uso. Aprobado inicialmente por el Pleno da Corporación, en sesión de 4 de Decembro de 1997. SECRETARIO,



a) USOS PERMITIDOS.

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

- En parcelas de uso industrial convencional y servicios. Una vivienda por cada 4.500 m2. construidos con un máximo de 2 viviendas por cada establecimiento.
- En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 3.000 m2. construidos, como anexo al uso.
- La superficie contruída de cada vivienda no será inferior a 50 m2., ni superior a 150 m2.

b) USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes ordenanzas.

Quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 30 de Noviembre de 1961.

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias



Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado inicialmente por el Pleno da Corporación, en sesión de 29 de Decembro de 1998. SECRETARIO,

que estando afectadas por el citado reglamento, acompañada a solicitud de adjudicación, informe favorable de la Xunta de Galicia (Comisión Provincial de Medio Ambiente), u organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

c) USOS OBLIGATORIOS.

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial y en las presentes ordenanzas y que se relacionan a continuación:

- Industrial-comercial
- Servicios
- Equipamiento social-comercial.
- Equipamiento deportivo.
- Zona verde.

Y que ha sido especificadas en puntos anteriores de las ordenanzas.

En los casos obligados deberán cumplir las condiciones señaladas a continuación, además de las fijadas en P.G.O.U. de Celanova por estos usos.

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1998

A.- CONDICIONES HIGIENICAS.

- EMISIONES GASEOSAS.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre de protección del ambiente atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1972 de 6 de Febrero, para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

O SECRETARIO,
[Signature]

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

- EVACUACION DE RESIDUOS.

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

- Temperatura

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997
O SECRETARIO,
[Signature]



-PH	6,5 a 9,5
-Materias en suspensión	250 mg./litro
-DBO5	500 mg./litro
-DQO	1.500 mg./litro
-N(kjeldahl)	10 mg./litro
-Fluoruros	10 mg./litro
-Sulfuros	1 mg./litro
-Sulfatos	400 mg./litro
-Cianuros	0,5 mg./litro
-Arsénicos	0,2 mg./litro
-Cadmio	0,1 mg./litro
-Cromo	2 mg./litro
-Hierro	10 mg./litro
-Mercurio	0,10 mg./litro
-Niquel	2 mg./litro
-Plomo	0,5 mg./litro
-Cobre	1 mg./litro
-Zinc	2 mg./litro
-Aceites y grasas	100 mg./litro
-Hidrocarburos	20 mg./litro
-Fenoles	1 mg./litro
-Cloro activo	3 mg./litro

RESTOR OURENSE

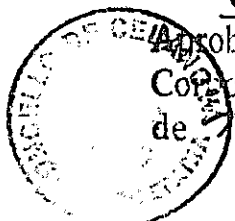
Concello de CELANOVA (Ourense)
 Aprobado ⁵inicialmente polo Pleno da
 Corporación, en sesión de 29 de Decembro
 de 1997

O SECRETARIO,

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 puedan ser autorizados 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, a fin que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, además de las disposiciones vigentes sobre la materia.

Si los residuos que produzca cualquier industria por su

Concello de CELANOVA (Ourense)



Aprobado ⁵inicialmente polo Pleno da
 Corporación, en sesión de 4 de Decembro
 de 1997

O SECRETARIO,

característica, no puedan ser recogidas por el servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

XESTUR OURENSE

B.- NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES.

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

- Entre las 8,00 y 22,00 horas 70 dB.
- Entre las 22,00 y 8,00 horas 55 dB.

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

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

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

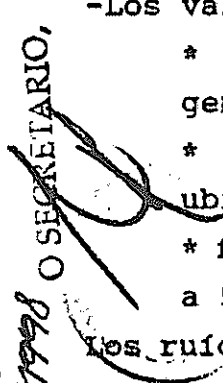
-Los valores máximos tolerables de vibración serán:

- * En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones igual a 30 pals.
- * En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones igual 17 pals.
- * fuera de aquellos locales y en la vía pública igual a 5 pals.

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

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

Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente polo Pleno da
Corporación en sesión de 29 de decembro
de 1998

SECRETARIO,


Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado Inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997

SECRETARIO,


C.- APLICACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguientes:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Reglamento de Política de Aguas y Cauces, si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

D.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

-INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

Todas las actividades justificarán con el correspondiente estudio en el proyecto de edificación, de las previsiones para la extinción de incendios, debiendo cumplir la normativa aplicable NBE-CPI-96 y las específicas de cada actividad.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del Polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado, que asegure una presión mínima de 5 atm. en la red anti-incendios, el grupo de presión y el depósito de agua se instalará siempre bajo la rasante del pavimento y en la zona de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las naves u oficinas.

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

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

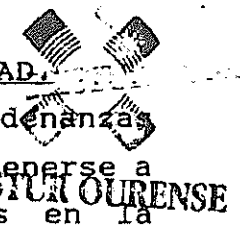
Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se

Concedido por el Ayuntamiento (Ourense) de forma definitiva en sesión de 29 de Diciembre de 1997

SECRETARIO,

*Concello de CELANOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente por el Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Diciembre
de 1997*

SECRETARIO,





XESTUR OURENSE

instalará un equipo por cada 500 m2. de nave, con un mínimo de dos equipos y una distancia no superior a 40 metros uno del otro. Uno de los equipos se instalará junto a la puerta de entrada de la nave, y el resto en el interior de la misma.

D.- CONDICIONES ESTETICAS.

Las condiciones estéticas persiguen que las edificaciones se adapten en lo básico al ambiente en el que están situadas:

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

Se considerarán como fachadas todos los parámetros que den cierre a las construcciones de parcelas. Se extremará en 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 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 o servicio 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.

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.

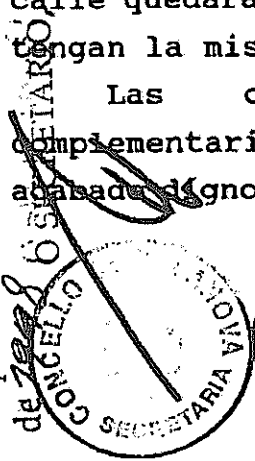
Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto,

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado inicialmente polo Pleno da Corporación, en sesión de 4 de Decembro de 1979

SECRETARIO,

Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Decembro
de 1978



SECRETARIO

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 la composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

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

Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

3.3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

3.3.3.1. Red viaria.

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

- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

- Condiciones de uso: Serán las siguientes:

* Calzadas: uso libre de tránsito rodado, con zonas anexas destinadas a aparcamientos.

* Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

* Zonas de servicios: Uso libre para el paso de instalaciones, y aquellos servicios necesarios para el funcionamiento del parque empresarial, tales como agua, luz, alcantarillado, telefonía, etc.

Concello de CELANOVA (Ourense) / Concello de CELANOVA (Ourense)

Aprobado definitivamente por la Corporación, en sesión de 29 de Decembro de 1998 / Aprobado inicialmente por la Corporación, en sesión de 4 de Decembro de 1997



3.3.3.2. Espacios libres de dominio y uso público

- Condiciones de edificación: No son edificables, no incluyéndose como tal concepto las construcciones propias de mobiliario urbano, tales como bancos, estatuas, fuentes,....

- condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.

- Condiciones de uso: Destinado a zonas verdes, arbolados o ajardianadas destinados al esparcimiento público.

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

Excepcionalmente y previo acuerdo municipal, se podrá permitir la instalación permanente de elementos de ornato, como tempetes, kioscos de música, etc.

Las instalaciones no ocuparán más del 10% de la superficie total.

Concello de CELANNOVA (Ourense)
Aprobado inicialmente por la
Corporación, en sesión de 4 de Diciembre
de 1997

3.3.3.3. Zona deportiva.

a) Condiciones de edificación:

- Retranqueo a vial 5 metros.
- Retranqueo a fondo y lateral metros.
- Ocupación máxima 70%

SECRETARIO,

b) Condiciones de volumen:

- Edificabilidad máxima 0,20 m2/m2
- Altura máxima de cornisa (medido a la cara inferior del último forjado o cercha) 10 metros.
- Número de plantas 2 metros.

c) Condiciones de uso:

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias, tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

Concello de CELANNOVA (Ourense)
Aprobado definitivamente por la
Corporación, en sesión de 29 de Diciembre
de 1998
SECRETARIO.

3.3.3.4. Equipamiento comercial y social.



a) Condiciones de edificación.

- Retranqueo a vial 5 metros.
- Retranqueo a fondo y lateral 3 metros.
- Ocupación máxima 70%
- Número de plantas 2

SECRETARÍA OURENSE

b) Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima 0,80 m2/m2
- Altura de cornisa (medida a la cara inferior de último forjado o cercha) .10 metros.

c) Condiciones de uso

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos, o prestación de servicios, bancos, seguros, comunicaciones, etc.

El uso comercial alcanza los locales destinados al público para la vida de sociedad, servicios administrativos, culturales, sanitarios, hoteleros, de reunión, de oficinas, y de todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.

Será obligatorio dejar en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 140 metros cuadrados de edificación, según lo expuesto en puntos anteriores de la normativa.

Las zonas de atención al público cumplirán las siguientes características:

- * Tendrán una altura libre mínima de 2,80 metros.
- * Todas las circulaciones (pasillos, vestíbulos y escaleras) tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.
- * Dispondrán de un mínimo de dos aseos diferenciados por sexos, con vestíbulos de independencia para los 100 m2 útiles primeros, aumentándose en un lavabo y un inodoro, cada uno de ellos, por cada 200 m2 o fracción de superficie a mayores.

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado ~~inicialmente~~ por el Pleno da Corporación, en sesión de 4 de Decembro de 1998



SECRETARIO,

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado ~~definitivamente~~ por el Pleno da Corporación, en sesión de 29 de Decembro de 1998

SECRETARIO,

3.3.3.5. Zona industrial, comercial y usos compatibles con el comercial-industrial.



Se distingue dentro de este uso, dos tipologías diferentes:

- Area industrial-comercial A.
- Area industrial-comercial B.

Las condiciones comunes a las dos tipologías son:

Condiciones de edificación

- Retranqueo a vial 5 metros.
- Retranqueo a fondo 3 metros.
- Ocupación máxima a parcela.... 70%
- Número de plantas 2.

Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima 1 m2/m2.
- Altura máxima de cornisa a la cara inferior del último forjado o cornisa 7,50 m.
- Altura máxima de cubierta 10 metros.
- Será la altura máxima para cualquier elemento de edificación, desde la rasante del terreno.

Condiciones de uso

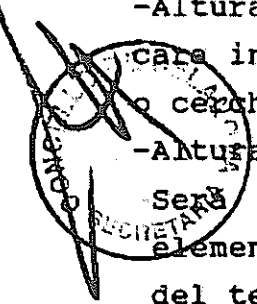
Edificaciones destinadas a uso industrial-comercial y comercial compatible.

Se admitirá el uso de vivienda, cuando se destina al personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones, admitiéndose 1 por cada 4.500 m2 de edificación, siendo como máximo 2 por parcela.

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario y un lavabo por cada grupo de 10 obreros o fracción. A partir de 40 trabajadores, se exigirá vestuario con taquillas y un número de duchas de acuerdo a la actividad.

Será obligatorio resolver en el interior de la parcela las necesidades de aparcamiento que serán a razón de 1 plaza por cada 140 m2 de edificación, al considerar parte de las

Concello de Celanova (Ourense)
Aprobado inicialmente polo Pleno da
Corporación municipal en sesión de 19 de Decembro
de 1998 O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado inicialmente polo Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Decembro
de 1997 O SECRETARIO,

necesidades de aparcamiento exigidas por el P.G.O.U cubiertas con las plazas anexas a la red viaria.

Los espacios no ocupados por la edificación deberán destinarse a aparcamientos, espacios de carga y descarga y zona ajardinada.

XESTOR OURENSE

Se prohíbe utilizar la zona de retranqueo a linderos como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Cerramientos de parcela.

La parcela deberá quedar cerrada en su totalidad por muros, rejas o vallas de 2,50 metros de altura máxima, con un metro máximo de elemento macizo.

Las condiciones específicas de cada ordenanza son:

* AREA INDUSTRIAL-COMERCIAL A

El ámbito de aplicación es el de las zonas grafiadas en el plano de zonificación como AIC-A.

Se destina a edificaciones aisladas fijándose los retranqueos a linderos laterales como mínimo 3 metros.

Se puede permitir el apareamiento de dos edificaciones en parcelas colindantes, siempre que exista el consentimiento previo por escrito de ambas partes. Se respetará el retranqueo de 3 metros de las fachadas no adosadas a los linderos correspondientes.

* AREA INDUSRIAL-COMERCIAL B

El ámbito de aplicación es el de las zonas grafiadas en el plano correspondiente como AIC-B.

Se destina a edificaciones adosadas con solución de continuidad, y ocupando la totalidad de la alineación al mismo, manteniendo los retranqueos mínimos exigidos a fachada frontal.

3.3.3.6. Zona de servicios.

Condiciones de edificación.

- Retranqueo al vial 5 metros.
- Retranqueo a linderos laterales y fondo.... 3 metros.

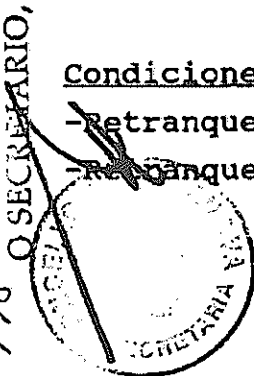
Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado Inicialmente por el Pleno da Corporación, en sesión de 4 de Decembro de 1997

O SECRETARIO,

Concello de CELANOVA(Ourense)

Aprobado inicialmente por el Pleno da Corporación, en sesión de 29 de Decembro de 1998



Handwritten signature

-Ocupación máxima

-Número de plantas máximo

Condiciones de volumen.

-Edificabilidad máxima

-Altura de cornisa medida a la cara inferior del último forjado o cercha 7,5 metros.

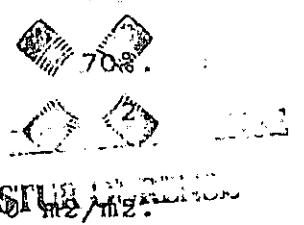
-Altura máxima cumbre desde la rasante del terreno 11 metros.

Condiciones de uso.

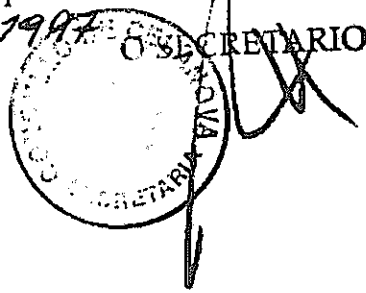
Uso destinado a gasolineras, hotelero,....

Las edificaciones destinadas a cada uso deberán cumplir las condiciones que se fijan en la normativa específica de cada sector con el que están relacionados, así como lo especificado en el P.G.O.U. de Celanova.

En las edificaciones destinadas a uso hotelero se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, dentro del volumen de cubierta permitiéndose huecos de ventilación que no sobresalgan del diedro de 45 grados. Esta planta bajo cubierta no computa para la edificabilidad.



Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado ~~Inicialmente~~ ^{definitivamente} el Pleno da
Corporación, en sesión de 4 de Diciembre
de 1997.
O SECRETARIO,



Concello de CELANOVA(Ourense)
Aprobado ~~definitivamente~~ ^{definitivamente} el Pleno da
Corporación, en sesión de 29 de Diciembre
de 1998.
O SECRETARIO,

