

## B) TAXAS

Por ensinanzas especiais nos establecementos docentes do Concello (Conservatorio de música e cursos de cerámica).

Polo servizo de Recolleita do Lixo.

Pola expedición de documentos.

Pola expedición de licencias urbanísticas.

Polo servizo de grúa para a retirada de vehículos da vía pública.

Polo servizo de distribución de auga.

Gondomar, 7 de novembro do 2000.—O Alcalde,  
J. Carlos Silva Mariño. 8541

\* \* \*

## A R B O

### A N U N C I O

O Pleno Municipal, en sesión do 29-09-2000, adoptou o seguinte acordo, que na súa parte dispositiva dí, aprobada inicialmente pola Comisión de Goberno en sesión ordinaria de 18-03-2000.

PRIMERO.—Aprobar definitivamente o Plan Parcial do Solo Empresarial S.R.A.U.3, consonte o informe emitido pola Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda con data de 15/09/00, e condicionado as observacións realizadas no mesmo, de acordo coas modificacións propostas, que son as seguintes e que se incorporaran o Plan Parcial:

- \* Nova portada do documento con data de setembro do 2000.
- \* “Cadro de características”, onde se especifica a previsión correspondente de prazas de aparcamento reservadas para minusválidos, de acordo cos módulos legalmente aplicables (páxina 59).
- \* “Ordenanzas reguladoras art. 46.—Red viaria”. Onde se xustifica a previsión correspondente de prazas de aparcamento reservadas para minusválidos, de acordo cos módulos legalmente aplicables, así como o cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade e supresión de barreras arquitectónicas (páxina 74).
- \* “Índice de anexos”, incorporación da nova proposta de informe emitido pola CPTOPV do 15 de setembro de 2000 (páxina 105).

SEGUNDO.—Comprométese a tramitación da modificación puntual do Plan Xeral do Ordenación Municipal, en relación coa superficie residual do S.R.A.U.3, como consecuencia da súa inviabilidade futura como solo industrial.

TERCEIRO.—Proceder a publicación deste acordo no DOG e no BOP, así como neste do texto da normativa e ordenanzas.

CUARTO.—Comunica-la aprobación a Consellería de Política Territorial Obras Públicas e Vivenda e darlle traslado dunha copia autenticada do expediente-administrativo completo e de dous exemplares do documento aprobado definitivamente dilixenciados pola secretaría do concello.

QUINTO.—O presente acordo esgota a vía administrativa e contra o mesmo podera interpoñerse, potes tativam ente recurso de reposición perante o órgano que o adoptou no prazo dun mes ou impugnarse directamente ante a Sala do Contencioso-Administrativo do tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, computados, ámbolos dous prazos a partir da súa publicación.

### PLAN PARCIAL DEL SUELO EMPRESARIAL DE ARBO - PONTEVEDRA

#### SITUACION: SAN XOÁN DE BARCELA - ARBO - PONTEVEDRA

#### ART. 1.—GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

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

Por la que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

#### ART. 2.—PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MÍNIMA.

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

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

#### ART. 3.—MANZANA.

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

#### ART. 4.—UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Es la unidad mínima de ejecución.

*ART. 5.—ETAPA.*

Es la programación temporal de las obras de Urbanización que ha de ser coherente con las demás determinaciones del Plan Parcial.

*ART. 6.—FASE.*

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

*ART. 7.—LINDEROS.*

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

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

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

*ART. 8.—RASANTE.*

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

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

*ART. 9.—RETRANQUEO.*

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

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

*ART. 10.—LÍNEA DE FACHADA O DE EDIFICACIÓN.*

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

*ART. 11.—SUPERFICIE OCUPADA.*

Es la proyección ortogonal de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superficie

ocupada no se tendrá en cuenta los aleros o marquesinas.

*ART. 12.—COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.*

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

*ART. 13.—SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE E ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO.*

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

*ART. 14.—ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.*

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

*ART. 15.—ALTURA DE PLANTA.*

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

*ART. 16.—ALTURA LIBRE DE LA EDIFICACIÓN.*

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

*ART. 17.—VOLUMEN EDIFICABLE.*

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

*ART. 18.—EDIFICABILIDAD DE PARCELA.*

Es el coeficiente resultante de dividir en cada parcela la superficie edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*ART. 19.—EDIFICABILIDAD MEDIA.*

Es el cociente que resulta de dividir la superficie total edificable del ámbito, por la superficie total del mismo. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*ART. 20.—BLOQUES REPRESENTATIVOS.*

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

**ART. 21.—EDIFICACIÓN AISLADA.**

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

**ART. 22.—EDIFICACIÓN APAREADA.**

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

#### 4.5.2.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

**ART. 23.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

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

**ART. 24.—CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Los terrenos vienen clasificados en el Plan general de Ordenación Municipal de Arbo como SR-AU3, Suelo Rústico Apto para Urbanizar nº 3 y su desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. El Área Apta para Urbanizar se considerará en ejecución a efectos de posibles descalificaciones cuando se encuentran cumplidos los requisitos en la Ley del Suelo de Galicia para los diferentes sistemas. En cualquier caso, transcurrido el período de programación o sus ampliaciones si las hubiese, se podrá proceder a la modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas que permanecieran sin edificar a través de la modificación del PGOM, sin que se generen obligaciones indemnizatorias.

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

**ART. 25.—FACULTADES DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD.**

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

- a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de ARBO, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, y demás servicios públicos necesarios.
- b) En función del Convenio de 6 de Abril de 1999, el Ayuntamiento de Arbo renuncia a favor del I.G.V.S. de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo para compensar los gastos de urbanización como incentivo para lograr un menor coste del suelo empresarial.

- c) Ceder obligatoriamente y gratuitamente los servicios e instalaciones públicas al Ayuntamiento de Arbo.
- d) Costear la urbanización y las infraestructuras generales para su funcionamiento.
- e) Conservar y mantener las zonas públicas hasta su recepción por el Ayuntamiento y el de las privadas sin limitación de período, de acuerdo con los artículos 67 y 70 del Reglamento de Gestión.

**ART. 26.—SISTEMAS Y ZONAS.**

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

**Sistemas Generales:**

- \* DE COMUNICACIONES: Red viaria de enlace con los sistemas existentes.
- \* DE CENTROS DE INFRAESTRUCTURA: Servicios (Deposito de agua, Depuradora, Red de energía, etc.).

**Sistemas Interiores:**

- \* DE COMUNICACIONES: Red viaria interna.
- \* DE EQUIPAMIENTO: Deportivo, social y comercial.
- \* DE ESPACIOS LIBRES: Parques y jardines públicos.

**Zonas Edificables:**

- \* DE USO INDUSTRIAL PROPIAMENTE DICHO.
- \* DE USO COMERCIAL Y COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL.

**ART. 27.—CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL.**

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

a) *Suelo de uso público.*

- 1.—Suelo destinado a viales y aparcamientos.
- 2.—Suelo destinado a dotaciones espacios libres y zonas verdes.

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

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

b) *Suelo de uso privado.***ART. 28.—USO INDUSTRIAL.**

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución,

así como las funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha.

*ART. 29.—USO COMERCIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL*

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

*ART. 30.—USO DE VIVIENDA.*

No se permite el uso de vivienda.

*ART. 31.—USOS PROHIBIDOS.*

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

Quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la 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 ámbito.

*ART. 32.—USOS TOLERADOS.*

Se tolerarán los usos de oficinas y salas de reunión.

*ART. 33.—USOS OBLIGATORIOS.*

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

*ART. 34.—CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL.*

**1.—Suelo edificable de uso predominantemente industrial-comercial**, distinguiendo las categorías siguientes:

**Categoría 1ª. Industrial-Comercial.**

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. si es planta alta y 20 Kw. si es planta baja o sótano que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas, y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de determinación de esta categoría, entenderá que son actividades molestas e incómodas y por tanto, no clasificables en esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan

una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

**Categoría 2ª. Industrial compatible con otras zonificaciones.**

Se incluyen en esta categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas, ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas, con dominio de otros usos.

El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría, es de 70 decibelios. La potencia máxima 60 Kw.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son “insalubres” aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son nocivas aquellas actividades, que por las mismas causas insalubres, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y agropecuaria y “peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expidan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior se consideran incluidas en esta categoría, cuando superen los límites de superficie que se les asigne en la normativa específica de las zonas de suelo urbano y sectores de urbanizable.

**Categoría 3ª.** Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con cualquier otro uso que no sea industrial.

Comprende la mediana y grande industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad les hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

**Categoría 4ª.** Son aquellas que por sus extremas características de molestia o/y peligrosidad o por cualquier otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Se incluye aquí, así mismo, aquellas que por su propia naturaleza (ej. planta de asfaltos y similares) se tienden a localizar

en el medio rural. Para ello será necesario un estudio de impacto previo, que garantice una localización apta. Estará sometida a la excepcionalidad.

## 2.—Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestas”, se estará en lo dispuesto en el Decreto nº 2414/1961, de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las normas contenidas en éste Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en materia propias de cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y de la capacidad que para ello tiene conferida, podrá aprobar ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de éstas Normas y en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenorizen las categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

## 3.—Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

3.1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia, se eliminen o reduzcan las causas justificables de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan Parcial podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.

3.2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión de la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrán ser superiores, en ningún caso, a dos meses) no se garantiza el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento clausurará inexcusablemente la actividad no permitida según las Normas Generales.

## 4.—Niveles de la industria.

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según tamaño.

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>.

## ART. 35.—CONDICIONES DE USO DE COMERCIO.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, ésta se tendrá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a venta y los espacios de circulación, así como cafeterías y probadores.

Se excluyen, expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En los locales comerciales de superficie interior a 750 m<sup>2</sup>, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de 1 metro, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3. En los locales de mayor superficie, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 metros, salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras, con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.

5. En edificios de uso exclusivo, la altura libre será igual o superior a 3 metros. En edificios mixtos de otro uso, cumplirán lo establecido en la ordenanza de aplicación.

6. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, en retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

7. En ningún caso, los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En agrupaciones comerciales contará la instalación con un conjunto de aseos, manteniendo el número de condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

8. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Se exceptuarán aquellas parcelas que por su condición de forma, o por las especiales características del subsuelo, sean manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, no obligándose en estos casos el aparcamiento en planta baja.

9. Cuando la superficie de venta alcance los 1.000 m<sup>2</sup>, se dispondrá, dentro del local, de una dársena de carga y descarga con una altura libre mínima de 3,40 metros, que se aumentará en una unidad por 1.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

10. Si el local se implanta en un edificio con un uso característico diferente, deberá contar con acceso, independiente desde la vía pública, o desde un zaguán situado en planta baja.

*ART. 36.—CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS.*

1. Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil, se entenderá por tal, la adscrita a locales de trabajo.

2. todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos 1,20 metros.

3. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público, será de 82,5 cm.

4. La altura libre mínima será aquella que asegurando las condiciones de habitabilidad respete la normativa específica aplicable en cada caso.

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> útiles, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup>. más, o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

6. En ningún caso podrán comunicar los aseos directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse u vestíbulo o espacio intermedio.

7. En los edificios donde se instales varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

8. Se dispondrán como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de oficina. Se exceptúan aquellas parcelas en que por sus condiciones de forma o por las especiales características del subsuelo sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, no obligándose en estos casos al aparcamiento en planta baja.

*ART. 37.—CONDICIONES DEL USO DE SALAS DE REUNIÓN.*

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Título I, Capítulo I. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie útil.

**4.5.3.—DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.***ART. 38.—GENERALIDADES*

El presente Plan Parcial se podrá desarrollar a través de los correspondientes Estudios de Detalle, dentro de los límites que señala la Ley para dicho instrumento de Planeamiento.

*ART. 39.—ESTUDIOS DE DETALLE.*

Serán preceptivos siempre que se realicen segregaciones y agrupaciones de las parcelas propuestas en el presente Plan Parcial.

*ART. 40.—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 deberán:

1. Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.

2. Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.

3. Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.

4. Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial.

*ART. 41.—PLANO PARCELARIO.*

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

El plano parcelario es indicativo para permitir las primeras ventas de forma libre siempre que no resulten parcelas menores que las mínimas, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

*ART. 42.—AGRUPAMIENTO DE PARCELAS.*

Se permite agrupar parcelas para formar otras mayores de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan. En el caso de nueva subdivisión se exigirá la redacción de un Estudio de Detalle, según lo establecido en el Artículo 32.

*ART. 43.—SEGREGACIÓN DE PARCELAS. PARCELA MÍNIMA.*

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

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m<sup>2</sup>.

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 de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, estas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- f) Se deberá destinar un 10% de la superficie a aparcamientos.
- g) El ancho mínimo de las vías interiores será de 6.

#### 4.5.4.—EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

##### ART. 44.—GENERALIDADES.

La ejecución del Plan Parcial se realizará por el sistema de expropiación forzosa, mediante la delimitación de un sólo Polígono, a través de los Proyectos de Urbanización y edificación correspondientes.

Según el Convenio firmado entre I.G.V.S. y el Ayuntamiento de Arbo, los servicios externos al ámbito del Plan Parcial, se ejecutarán por el Concello de Arbo (servicios de traída y recogida de aguas y los accesos).

##### ART.45.—PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. DATOS BÁSICOS.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento) y la Ley 1/1997, de 24 de marzo, 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 Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización abarcará un sólo Polígono de actuación coincidente con el ámbito, que se desarrolla por etapas, teniendo en cuenta que la totalidad del mismo, 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 determina el Plan Parcial.

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

##### ART. 46.—RED VIARIA.

- a) Para el dimensionamiento de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
  - \* 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie de parcela.

\* 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

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

- c) Condiciones de trazado:

\* 1. El viario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6% en tramos superiores a los 100 metros.

\* 2. Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: En ángulos superiores a los 100 grados, de 8 m., en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 metros.

\* 3. Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento de los que se dispondrán un 2% de plazas de aparcamiento adaptadas para minusválidos, medianas y aceras y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la oficina de Tráfico Municipal.

- d) Aceras:

Según se definen en los planos de viario del presente Plan Parcial debiendo cumplir las determinaciones de la Ley 8/97 de 20 de agosto y el Decreto 35/2.000 de 28 de enero (en particular lo referente a pendientes y vados peatonales).

Según el Convenio firmado entre IGVS y el Ayuntamiento de Arbo, los servicios de acceso (rodado y peatonal), externos al ámbito del Plan Parcial, se ejecutarán por el Concello de Arbo.

##### ART. 47.—RED DE SANEAMIENTO.

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

- \* Sistema operativo.
- \* Velocidad de circulación del agua será como mínimo de 0,6 metros/segundo.
- \* Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabezera de colectores con capacidad de 500 litros.
- \* Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- \* La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- \* La profundidad mínima de la red será de 1,00 m, a la generatriz superior de la tubería.
- \* Las conducciones irán bajo la calzada, zona de servicios, aceras o zonas de retranqueo.

Según el Convenio firmado entre IGVS y el Ayuntamiento de Arbo, los servicios de saneamiento

to de fecales y de pluviales, externos al ámbito del Plan Parcial, se ejecutarán por el Concello de Arbo.

*ART. 48.—RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.*

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

- \* Las tuberías cumplirán las prescripciones técnicas generales fijadas en la O.M. de 28 de julio de 1.974 y NT-IFA.
- \* Tuberías: Fundición dúctil y diámetro mínimo de 100 mm.
- \* Presión de trabajo Mínima de las tuberías: 10 atmósferas.
- \* Velocidad máxima admisible: 1,5 m/seg. Vmin. 0,5 m/seg.
- \* Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- \* Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- \* En los puntos altos y bajos de las conducciones se colocarán ventosas y desagües.
- \* La dotación de agua será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.
- \* En la red de distribución se dispondrán bocas de riego, así como hidrantes de diámetro 70, separados como máximo 200 m., con cierre antivandálico.
- \* La profundidad mínima de la red será de 1,00 m.
- \* Para el suministro previsto se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas.

Según el Convenio firmado entre IGVS y el Ayuntamiento de Arbo, los servicios de abastecimiento de agua, externos al ámbito del Plan Parcial, se ejecutarán por el Concello de Arbo.

*ART. 49.—REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.*

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

- \* Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación:  
150 KVA / Ha. en la superficie total del Parque Empresarial, que equivale a 250 kVA / Ha. de parcela para un aprovechamiento del 60%.
- \* Total parcelas 50.000 m<sup>2</sup>
- \* Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.
- \*  $50.000 \times 0.025 \text{ KVA/m}^2 \times 0,8 = 1.000 \text{ KVA}$
- \* Las parcelas con demanda previsible superior a 50 Kw.—RV 0,6/1KV 4x(1x95)mm<sup>2</sup> Al. En consecuencia cuando el suministro sea inferior a 50 KW. el suministro se realizará únicamente en B.T. en tendido subterráneo.

- \* La red de Baja Tensión (B.T.) será 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.
- \* Relación de Transformación: 15-20 KV /380-220 V.

*ART. 50.—ALUMBRADO PÚBLICO.*

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

- \* La red de alumbrado será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V. bajo tubo de PVC.
- \* Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3/4 mm., de espesor, 9 m. de altura y homologados.
- \* Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- \* Las lámparas serán de sodio de alta presión de 250 W.
- \* Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía, mediante circuitos diferentes. A la salida del cuadro general se colocará un estabilizador-reductor con la potencia necesaria para soportar la carga de cada circuito.
- \* 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 superior a 20 Lux.
- \* Coeficiente de uniformidad superior a 0,4.

*ART. 51 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.*

a) BASES PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto se ajustará al Plan Parcial de Ordenación.

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

## b) DOCUMENTOS DEL PROYECTO.

El proyecto estará formado por los siguientes documentos:

- \* Memoria y anejos.
- \* Planos.
- \* Pliego de condiciones Económico-Facultativas.
- \* Presupuesto.

## c) MEMORIA Y ANEJOS.

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

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Se dividirá, al menos en los siguientes capítulos:

## 1.1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.

## 1.1.1. Explanación de las parcelas.

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

## 1.1.2. Tráfico y aparcamientos previstos.

## 1.1.3. Sistema viario.

Se describirán sus características geométricas (pendientes, acuerdos, radios, etc.) así como las técnicas (pavimentos, drenaje, etc.)

## 1.2. RED DE SANEAMIENTO.

## 1.2.1. Caudales de desagüe considerados.

## 1.2.2. Descripción de las obras.

- \* Esquemas y características generales del sistema de alcantarillado.
- \* Tipos de canalización.
- \* Pozos de registro, sumideros, cámaras de descarga.
- \* Distancia entre pozos de registros.
- \* Situación de las zanjas.
- \* Profundidad de la red.
- \* Pendientes.
- \* Diámetros de los conductos tubulares.
- \* Sistema de depuración y vertido.
- \* Descripción de otras obras (estación de depuración, etc.).

## 1.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

## 1.3.1. Dotación de agua y caudal de cálculo.

## 1.3.2. Descripción de las obras de abastecimiento.

- \* Procedencia del agua y calidad de la misma, caudal de que se dispone y con que autorización hay que contar para asegurar tal disponibilidad.
- \* Esquema y características generales del sistema de abastecimiento.
- \* Tipo de tuberías y juntas.

- \* Válvulas, ventosas, desagüe, arquetas de registro y bocas de riego.
- \* Diámetro de las tuberías.
- \* Presiones de la red.
- \* Descripción de otras obras (depósito, estaciones de corrección, etc.).

## 1.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El proyecto de urbanización incluirá las conducciones subterráneas para las redes de Media y Baja Tensión, con sus correspondientes arquetas de registro, pero no las conducciones eléctricas y Centros de Transformación (C.T.) que serán objeto de proyecto específico.

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

## 1.5. RED DE ALUMBRADO.

## 1.6. RED DE TELEFONÍA.

## 1.7. RED DE COMUNICACIONES.

a) Se enumeran los servicios que estarán disponibles a todas las parcelas del Polígono, así como las usadas por Gestión técnica y control de seguridad. Todos los servicios estarán gestionados, soportados y atendidos de forma centralizada, señalándose a título indicativo los siguientes (que podrán implantarse en todo o en parte):

## a.1. Servicios de datos:

- \* Acceso a bases de datos centrales del Polígono y externas.
- \* Gestión de zonas comunes mediante aplicaciones informáticas centralizadas y acceso desde terminales de usuario.
- \* Red local del Polígono con capacidad de conexión de terminales de usuario o redes locales de usuario.
- \* Acceso a servicios comunes del Polígono: Impresión de calidad, plotter, backup's de seguridad, etc.
- \* Mensajería electrónica.
- \* Acceso a redes externas desde un punto común.
- \* Acceso a aplicaciones residentes en los ordenadores centrales.
- \* Gestión de la propia red.

## a.2. Servicios de voz.

- \* Megafonía.
- \* Hilo musical.
  - Telefonía privada
- \* Líneas calientes.
- \* Conferencia.
- \* Circuitos permanentes.

- \* Distribución de radio.

### a.3. Servicios de imagen.

- \* Televisión por cable.
  - \* Vídeo - conferencia.
  - \* Reparto de señales generadas por ordenador.
  - \* Canales propios de televisión.
- ### a.4. Seguridad en el Polígono.
- \* Se realizará, si fuese necesario a través de la contratación de los servicios de guardas de vigilancia y seguridad privada.

### a.5. Control ambiental y energético del Polígono.

#### b) Problemática de distintas opciones.

##### b.1. Cableados específicos para cada servicio.

Implica un gasto enorme en cableado y una infraestructura a mantener importante. Impide la eficaz gestión centralizada, llega un momento en que no se puede expandir porque los cables no caben.

Cada servicio nuevo implica abrir zanjas, etc.

##### b.2. Cableado único utilizando una centralita digital con servicios añadidos.

No llega a cubrir el margen necesario de aplicaciones de vídeo.

##### b.3. Red de banda ancha.

- \* Abarca todos los servicios.
- \* Gran ancho de banda.
- \* Soporte a todos los protocolos de comunicaciones desde conexiones asincronas a 110 bps. a conexiones Ethernet a 10 Mbps.
- \* Alta fiabilidad.
- \* Gran capacidad de expansión.
- \* Gran cantidad de equipos disponibles en el mercado.
- \* Capacidad de redundancia.
- \* Bajo coste por conexión.
- \* Conectores desde los que se accede a todos los servicios.
- \* Capacidad de backbone y LAN y MAN.

En contra requiere una cuidada planificación, instalación y puesta a punto.

### 1.8. JARDINERÍA Y VARIOS.

### 1.9. IMPACTO AMBIENTAL.

### 1.10. PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS.

### 1.11. FÓRMULAS DE REVISIÓN DE PRECIOS.

### 1.12. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

## 2. ANEJOS A LA MEMORIA.

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

### 2.1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.

#### 2.1.1. Conexión con el exterior.

Contendrá un plano de situación a escala adecuada, en el que se expondrá claramente la conexión de la red del polígono con el núcleo de población y con el sistema de comunicaciones de la comarca.

#### 2.1.2. Estudio de aparcamientos.

#### 2.1.3. Cálculo del firme.

#### 2.1.4. Estudios del movimiento de tierras.

Incluido el de las parcelas industriales, que deberán quedar explanadas.

#### 2.1.5. Otros cálculos.

En este apartado deben figurar los cálculos que justifiquen disposiciones y dimensiones de muros, y otras obras de fábrica, etc., excepto el paso a distinto nivel sobre la carretera que podrá ser objeto específico, no incluido en el Proyecto de Urbanización.

## 2.2. RED DE SANEAMIENTO.

### 2.2.1. Conexión con el exterior.

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

### 2.2.2. Cálculos justificativos.

Este anejo deberá incluir:

- \* Plano a escala adecuada de las cuencas o áreas vertientes.
- \* Coeficientes de escorrentía y retardo.
- \* La velocidad máxima de las conducciones será 3,5 m./segundo y la mínima 0,6 m./segundo.

Se dispondrán cámaras de descarga automática (de 500 l. de capacidad mínima) en todas las cabezas de los ramales.

El diámetro mínimo de los tubos será de 30 cm.

La máxima distancia entre pozos de registro será 50 metros.

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

El Sistema de alcantarillado será del tipo separativo.

Se procurará que haya una acometida en cada parcela.

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

- \* Diagrama de circulación de la red, con expresión de caudales por tramos, sección de la conducción y pendiente de la misma.
- \* Resumen del cálculo de la red.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas de lluvia se podrán tomar como curvas aproximadas, las máximas precipitaciones

diarias en la España Peninsular del Ministerio de Fomento.

En todos los casos, los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarían los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- \* Zonas con edificación industrial: 0,3.
- \* Zonas de parques y jardines o de cultivo: 0,1.

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

### 2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

#### 2.3.1. Conexión con el exterior.

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

2.3.2. Dotación considerada y caudal de cálculo previsto.

Se adoptarán los valores mínimos establecidos en NTE, o normativa que la sustituya.

#### 2.3.3. Cálculos justificativos.

Este anejo debe incluir:

- \* Cálculo y descripción de la estación de bombeo.
- \* Cálculo y descripción del conducto de impulsión.
- \* Diagrama de la red de abastecimiento con expresión de diámetro de tubería en cada tramo, caudal que circula en el mismo, puntos de corte que se han supuesto en la red (si es reticulado) y cotas piezométricas y de rasante en los nudos de la red y puntos de corte.

Las tuberías de abastecimiento de agua podrán ser de P.E.A.D. y de fundición dúctil.

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

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

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

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

- \* Resumen del cálculo de la red.
- \* Cualquier otro cálculo de carácter hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de depósitos, estaciones de corrección, bombeo, etc.

### 2.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

#### 2.5. RED DE ALUMBRADO.

\* Este anejo definirá las características del proyecto y contendrá los cálculos justificativos en función de los niveles de iluminación adoptados, que se considerarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado.

\* Las condiciones de diseño serán.

1. Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

2. En las vías de doble calzada separadas por una banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de la calzada no exceda de 12 metros.

3. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada será de aproximadamente 9 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrán en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

4. Las luminarias, apoyos, soporte, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público, serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

5. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio.

6. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de las caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: Manuales, unifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

#### 2.6. ANEJOS COMUNES.

##### 2.6.1. Justificación de precios.

##### 2.6.2. Características del proyecto.

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

##### 2.6.2.1. Características generales

- \* Superficie de parcelas.
- \* Superficie total urbanizada.
- \* Presupuesto de contrata.
- \* Costo del m<sup>2</sup>, de superficie urbanizada.

##### 2.6.2.2. Movimiento de tierras.

## 2.6.2.3. Pavimentación.

- \* Superficie de pavimentos de calzada, aceras y paseos.
- \* Número de plazas de aparcamientos.
- \* Longitud total de ejes de vías. Secciones.

## 2.6.2.4. Alcantarillado.

## Datos previos.

- \* Caudal de aguacero y duración del mismo.
- \* Coeficiente de esorrentía y retardo.
- \* Caudal total de aguas pluviales.
- \* Caudal total de aguas residuales.
- \* Sistema de evacuación (emisario, vaguada, estación depuradora, etc.)
- \* Grado de depuración de las aguas vertidas (vertido simple, decantación mecánica, dilatación).

## Red de Alcantarillado.

- \* Sistema.
- \* Longitud de la red.
- \* Tipo de canalizaciones.

## 2.6.2.5. Abastecimiento de agua.

## Datos previos.

- \* Procedencia de las aguas.
- \* Sistema de captación.
- \* Calidad de las aguas.
- \* Dotación mínima 0,5 l/seg./Ha.
- \* Dotación por Ha. de parcela útil.
- \* Caudal disponible.
- \* Presión disponible de inicio de la Red de distribución.

## Red de distribución.

- \* Sistema.
- \* Longitud de la red.

## Tipo de tubería y presiones de trabajo y prueba.

- \* Número de válvulas de cierre, ventosas, válvulas, desagües, arquetas de registro, bocas de riego y distancia entre ellas y bocas de incendio.

## 2.3.2.6. Parques y jardines.

## Características del proyecto:

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

## 2.6.3. Obras exteriores, mixtas y complementarias.

## 2.6.4. Obras especiales.

## 2.6.5. Modificaciones respecto al Plan Parcial.

## 3. PLIEGO DE CONDICIONES

## 4. PRESUPUESTO.

## 5. CONCLUSIÓN.

## d) PLANOS.

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

Contendrá, como mínimo, los siguientes planos a las escalas adecuadas:

## PLANOS GENERALES.

- \* Plano de situación y conexión con el exterior.
- \* Plano de estado actual de los terrenos.
- \* Plano de ordenación.

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

## EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.

- \* Plano clave de replanteo.
- \* Plano general del Sistema viario
- \* Plano de movimiento de tierras.
- \* Plano de perfiles longitudinales de las vías
- \* Plano de perfiles transversales de las vías.
- \* Plano de secciones transversales: Tipo, intersecciones y detalles.
- \* Plano de obras especiales.

## ALCANTARILLADO.

- \* Plano general de la red.  
En él figurarán las curvas de nivel definitivas.
- \* Plano de perfiles longitudinales de los ramales.
- \* Plano de detalles constructivos.
- \* Plano de desagüe de la red.
- \* Plano de obras especiales.

## ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

- \* Plano general de la red.  
En él figurarán las curvas de nivel definitivas.
- \* Planos de detalles constructivos.
- \* Plano de acometida (o acometidas) de la red.
- \* Plano de obras especiales.

## ENERGÍA ELÉCTRICA.

- \* Plano general de la red de alta tensión.
- \* Plano general de la red de baja tensión.
- \* Detalles de la red de alta tensión.
- \* Detalles de la red de baja tensión.
- \* Detalles de los centros de transformación.
- \* Sección tipo de conducciones de energía eléctrica

## ALUMBRADO PÚBLICO.

- \* Planta general de la red alumbrado público.

\* Detalles de la red de alumbrado.

\* Obras especiales.

#### PARQUES Y JARDINES.

\* Estado actual del terreno.

\* Planta de estado definitivo del terreno, con plantaciones.

\* Plantas de las redes de servicio.

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

#### 4.5.5.—CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

##### ART. 52.—PROYECTO DE EDIFICACIÓN

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

##### ART. 53.—LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 10. del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

$$F = m \times 104(1 + Cv)$$

(m = Frente de parcela)

(F = Cuantía de fianza en Pts.)

(Cv = Índice acumulativo del coste de la vida desde la fecha de aprobación del Plan Parcial)

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

##### ART. 54.—ACCESOS A PARCELAS.

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

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

##### ART. 55.—NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +-15%, tienen su origen en aquel lindero en el ámbito de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, estas 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%.

##### ART. 56.—CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.

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

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

##### ART. 57.—APARCAMIENTOS EN LA VIA PÚBLICA.

A tenor de los anchos de la calzada establecido en el Plan Parcial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 45 del Reglamento del Planeamiento, un aparcamiento en línea por cada 5 metros de calzada.

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

En el proyecto de edificación de la parcela deberá demostrarse la ubicación de plazas de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

1. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina se establece en:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9	3

2. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

**ART. 58.—CONDICIONES GENERALES**

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

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

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 permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, un 25%, salvo en el caso de que se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Ordenanzas del Ayuntamiento de Arbo y/o Administraciones de rango superior con competencias en el tema.

**ART. 59.—CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de la edificabilidad resultante, se establecen las siguientes condiciones:

A) Quedan incluidos en el conjunto:

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

2. Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan del cerramiento exterior.

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

B) Quedan excluidos del conjunto edificable:

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

2. Marquesinas para aparcamientos, muelles de carga descubiertos, rampas y escaleras de acceso y computarán al 50% los porches abiertos en tres lados adosados a la entrada principal en zonas de oficinas y locales comerciales.

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 elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

**4.5.6.—CONDICIONES HIGIÉNICAS.****ART. 60.—EMISIONES GASEOSAS**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se justificarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22-04-75), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

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

**ART. 61.—AGUAS RESIDUALES.**

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

* Temperatura	35 Co.
* Ph	6,5 a 9,5
* Materias en suspensión	250 mg/l.
* DBO5	500 mg/l.
* DQO	1.500 mg/l.
* N (Kjeldahl)	10 mg/l.
* Floruros (en F-)	10 mg/l.
* Sulfuros (en S 2-)	1mg/l.
* Sulfatos (en SO3-)	400 mg/l.
* Cianuros (en CN-)	0,5 mg/l.

* Arsénico (As)	0,2 mg/l.
* Cadmio (Cd)	0,1 mg/l.
* Cromo (Cr 3+)	2 mg/l.
* Cromo (Cr 6+)	0,5 mg/l.
* Hierro (Fe)	10 mg/l.
* Mercurio (Hg)	0,01 mg/l.
* Níquel (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.

#### ART. 62.—NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES.

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

- \* Entre las 8 y 22 horas 100 DBA
- \* Entre las 22 y 8 horas 55 DAB

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

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

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

- \* En la zona de máxima proximidad al elemento generados 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 en Pals donde  $V$  (Pals) =  $10 \log. 3.200 A2n3$ , siendo  $A$  la amplitud en centímetros y  $N$  la frecuencia en Hertzios.

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

#### ART. 63.—APLICACIÓN DE NORMAS HIGIÉNICAS DE SEGURIDAD.

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

- \* Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de Marzo de 1.971) y además disposiciones complementarias.
- \* Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).
- \* Reglamento de policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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

#### 4.5.7.—CONDICIONES DE SEGURIDAD.

#### ART. 64.—INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

Serán de obligar uso, como mínimo, las siguientes:

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del Polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 5000 litros por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, de parcela, de capacidad mínima y que asegure una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en zona de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- \* Oficinas: En cada planta, se instalarán un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal. Si la fachada no alcanza los 40 metros se instalará un equipo.
- \* Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 500 m<sup>2</sup>., de nave, con un mínimo de 2 equipos y una distancia no superior a 40 metros uno de 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.

#### 4.5.8.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 65.—GENERALIDADES.

- \* 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 las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Polígono, a las carreteras que lo circundan por su exterior y a las definidas en estas ordenanzas.

- \* Se permiten los revocos siempre que 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.

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 la edificación junto con la ordenación volumétrica se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.
- \* 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 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.

#### 4.5.9.—NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ART. 66.—SISTEMA DE COMUNICACIÓN.

- \* Condiciones de edificación:  
Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, tales como bancos, estatuas, fuentes ornamentales, etc.
- \* Condiciones de volumen:  
No se admite ningún volumen.
- \* Condiciones de uso:
- \* Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- \* Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.
- \* Aparcamiento: (En una proporción mínima de 1 plaza cada 80 m<sup>2</sup> construidos)  
Uso libre de aparcamiento y estacionamiento.

ART. 67.—ESPACIOS LIBRES.

Esta ordenanza rige la edificación en los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería que garantizan la salubridad, reposo y esparcimiento de la población laboral.

- a) *Espacios libres de uso y dominio público:*  
La Urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder, permitiéndole el paso o ubicación de instalaciones de servicios.

## \* Condiciones de volumen:

Las edificaciones en los espacios libres habrán de adaptarse al ambiente y serán exentas con retranqueos a los linderos de 20 m., y se separarán entre ellas un mínimo de 50 m., la ocupación máxima será del 1% de la parcela, la altura máxima permitida será de 3 m., y la edificabilidad máxima será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como se expresa en el cuadro de características.

## \* Condiciones de uso:

El uso predominante será el público (almacenes de útiles de jardinería, invernaderos, estufas, aseos, etc.), sin sobrepasar los 40 m<sup>2</sup>. construidos, autorizándose el uso comercial en forma de Kioscos menores de 7 m<sup>2</sup>.

b) *Espacios libres de dominio privado:*

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

## \* Condiciones de edificación:

No son edificables.

## \* Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen de edificación; salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.

## \* Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

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

## \* En consonancia con el artículo 61, el proyecto de edificación incluirá la urbanización completa de estos espacios.

## ART. 68.—ZONAS DE SERVICIO.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, centros de transformación, depósitos, depuradora, etc.

*Condiciones de edificación:*

## \* Retranqueos de edificación: Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas, con objeto de facilitar su revisión, excepto el depósito de agua y depuradora que tendrán 3 m. de retranqueo mínimo.

## \* Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica en depósito de abastecimiento de agua y depuradora, la ocupación máxima será del 80%.

*Condiciones de volumen:*\* Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las insta-

laciones, tales como pequeños almacenes, casetas, depósitos, etc.

## \* Altura máxima de la edificación: 6 m.

## ART. 69.—ZONA DEPORTIVA

*Condiciones de la edificación:*

## \* Retranqueos: 10 metros frontal, 5 m. resto de linderos.

## \* Ocupación máxima: El 3%.

*Condiciones de volumen:*\* Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## \* Altura máxima de edificación: Será la específica de su uso deportivo, según Normas del Consejo Superior.

*Condiciones de uso:*

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

## ART. 70.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL.

*Condiciones de la edificación:*

## \* Retranqueos: 5 metros a cualquier lindero.

## \* Ocupación máxima de la zona: 70 %.

## \* Número de plantas: 3.

\* Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## \* Altura máxima de la edificación: Será de 12 m.

## \* Aquellas obras que no incluya el Proyecto de Urbanización deberán ser objeto de un Estudio de Detalle.

*Condiciones de uso:*

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

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

Además de estos usos se admite también los siguientes:

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

*Zonas de atención al público y oficinas:*

## \* Tendrán una altura libre mínima que asegure las condiciones de habitabilidad y la normativa sectorial específica.

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

- \* Se dispondrán los preceptivos caminos de evacuación.
- \* Se dispondrá de un mínimo de 2 aseos diferenciados por sexos con vestíbulo de independencia para los primeros 100 m<sup>2</sup> útiles, aumentándose en 1 lavabo y 1 retrete por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de superficie superior.

**ART. 71.—ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE USOS COMPATIBLES CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL.**

*Condiciones de la edificación:*

- \* Ocupación máxima: El 70% mayor relación posible entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.
- \* Edificabilidad máxima: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mayor cantidad posible de superficie construible en una parcela en relación con su superficie, contabilizados todos los usos.
- \* Edificabilidad mínima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, menor cantidad posible de superficie construible.
- \* Número de plantas máximo: 2 plantas.

La altura máxima de la cornisa será de 9 m., y se tomará respecto a la rasante de la acera, no pudiendo sobrepasar los 11 m. en ningún punto respecto a la rasante del terreno. Se exceptuarán las naves en proceso industrial que precisen más altura en virtud de razones técnicas de mero proceso que deberá ser suficientemente justificado, siendo entonces la limitación de altura la que se precise en virtud de dicho proceso de fabricación.

La altura de cubierta está limitada por el tipo estructural de manera que no pueden ser utilizables ni sobrepasar el 25% de pendiente, excepto que el diseño específico y estructural de la cubierta así lo precise, debiendo ser justificado por aspectos técnicos y no estéticos.

*Parcelas:*

- \* Al fondo: mínimo 3 metros.
- \* Al frente: mínimo 7 para las parcelas destinadas a las actividades comercial e industria-escaparate, este retranqueo será además la alineación obligatoria para el 50% al menos de la fachada de la edificación.
- \* A los laterales: mínimo de 3 metros.
- \* En parcelas de esquina se tendrán como frentes los linderos de las 2 calles.
- \* Cerramientos de parcela: La parcela deberá quedar cercada en su totalidad por muros, verjas o vallas de 2,5 m. de altura máxima, con 1 m. máximo de elementos macizos.
- \* Adición de parcelas: Se podrán adicionar parcelas, debiendo cumplir la edificación resultante las condiciones generales del plan Parcial, pudiéndose eliminar, según el caso,

los retranqueos al fondo cuando la adición de las parcelas se produzcan en este sentido y, así mismo, cuando la adición se realice entre parcelas que den frente a la misma calle se podrán eliminar los retranqueos laterales a lindero común, cumpliendo los restantes retranqueos laterales las condiciones generales resultantes de las dimensiones totales de las parcelas adicionadas.

*Condiciones de uso:*

Uso industrial-comercial, propio de la venta al por mayor, quedando prohibido el uso comercial con venta al detalle.

**ART. 72.—AMPLIACIÓN DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.**

Cuando de la ampliación a distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, permanecerá la más restrictiva.

**ART. 73.—INSTALACIONES CONTRA-INCENDIOS.**

**GENERALIDADES.**

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

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

a) *Extintores manuales:*

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, halón, o anhídrido carbónico), que impulsa 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 y Energía.

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

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- \* En oficina: Dos extintores de eficacia 13A, por cada planta, situado en la caja de la escalera y como mínimo, 2 cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.
- \* En naves de fabricación o almacenaje: 2 extintores 13B, por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.
- \* Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: Contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) *Equipos de manguera:*

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto



## A N U N C I O

*Anuncio de adxudicación das obras de mellora do tramo urbano da rede de estradas do Estado, no termo municipal de Vigo (Avda. Aeroporto N-556 e primeiro cinto).*

## ENTIDADE QUE ADXUDICA

Organismo: Concello de Vigo.  
Dependencia: Infraestructuras.  
Número expediente 4674-401.

## OBJECTO DO CONTRATO

Descripción: Obras de mellora do tramo urbano da rede de estradas do estado no termo municipal de Vigo (Avda. Aeroporto N-556 e primeiro cinto).

Data de Publicación: Boletín Oficial da provincia de Pontevedra nº 107, de 06-06-2006.

TRAMITACIÓN, PROCEDEMENTO  
E FORMA DE ADXUDICACIÓN

Tramitación: Ordinaria.  
Procedemento: Aberto.  
Forma: Concurso.  
Presuposto base de licitación: 2.880.651 euros.  
Adxudicación: Data: 28-08-2006.  
Contratista: Sercoysa Proyectos y Obras, S.A.  
Nacionalidade: Española.  
Presuposto de adxudicación: 2.410.392,92 euros.  
Vigo, 1 de setembro de 2006.—O concelleiro delegado da área de Xestión Municipal. **2006008698**

## A N U N C I O

De conformidade co disposto no artigo 59.5 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, do Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común, despois de non resultar posíbel practicar a notificación persoal ó interesado no lugar indicado como domicilio a efectos de notificación, emprázase ó interesado que se sinala para ser notificado por comparecencia para a Mellora da súa Solicitud no expediente de Responsabilidade Patrimonial, ós efectos de admisión da mencionada solicitude:

Número expediente: 1202/243.

Interesado: Don José Carlos Iglesias González.

A comparecencia deberá efectuarse perante o órgano de tramitación, na Oficina de Patrimonio e Contratación do Concello de Vigo, Praza do Rei, s/n, en horario de 9 a 14 horas de luns a venres.

Transcorrido o prazo sen se efectuar a comparecencia, a notificación entenderase producida desde o día seguinte ó do vencemento do prazo sinalado para comparecer. Así mesmo, advirtolle conforme ós preceptos 70 e 71 da Lei 30/1992 que, no caso de incumprimento do requerido, se lle terá desistido da súa petición, previa a resolución que proceda dictar.

Vigo, 11 de setembro de 2006.—A Alcaldesa, Corina Porro Martínez. **2006008652**

\* \* \*

## A R B O

## E D I C T O

Aprobada con carácter definitivo, en la sesión plenaria del 30 de junio de 2006 del Ayuntamiento de Arbo (Pontevedra), la modificación de los artículos 70 y 71 del “Plan parcial do Suelo Empresarial S.R.A.U.3” de San Xoán de Barcela, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la ley 9/2002, do 30 de diciembre, de ordenación urbanística de protección del medio rural de Galicia, se procede a su publicación:

## ARTÍCULOS MODIFICADOS:

ARTÍCULO 70: EQUIPAMIENTO COMERCIAL  
Y SOCIAL.*Condiciones de la edificación:*

- Retranqueos: frontales 5 metros.
- A los laterales: mínimo de 3 metros, aunque mediante acuerdo entre partes se podrán eliminar dichos retranqueos, permitiendo construcción adosada en los linderos comunes, dando cumplimiento a los restantes retranqueos, siempre que se presente proyecto conjunto de fachadas al vial público y de cubiertas con características estéticas y constructivas comunes.
- Retranqueo trasero: 3 metros.
- Ocupación máxima de la zona: 70%.
- Número de Plantas: 3.
- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 1,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de la edificación: Será de 12 m.
- Aquellas obras que no incluyan el Proyecto de urbanización deberán ser objeto de un Estudio de Detalle.

*Condiciones de uso:*

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

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

Además de estos usos se admiten también los siguientes:

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

*Zonas de atención al público y oficinas:*

- Tendrán una altura libre mínima que asegure las condiciones de habitabilidad y la normativa sectorial específica.
- Todas las circulaciones (pasillos, vestíbulos, y escaleras), tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- Se dispondrán los preceptivos caminos de evacuación.
- Se dispondrá de un mínimo de 2 aseos diferentes por sexos con vestíbulo de independencia para los primeros 100 m<sup>2</sup>, aumentándose en 1 lavabo y 1 retrete por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de superficie superior.

*Art 71.—ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL  
Y DE USOS COMPATIBLES  
CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL*

*Condiciones de la edificación:*

- Ocupación máxima: el 70% mayor relación posible entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mayor cantidad posible de superficie construible en una parcela en relación con su superficie, contabilizados todos los usos.
- Edificabilidad mínima: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, menor cantidad posible de superficie construible.
- Número de plantas máximo: 2 plantas

La altura máxima de la cornisa será de 9 m y se tomará respecto la rasante de la acera, no pudiendo sobrepasar los 11 m en ningún punto respecto a la rasante del terreno. Se exceptuarán las naves con proceso industrial que precisen más altura en virtud de razones técnicas de mero proceso que deberá ser suficientemente justificado, siendo entonces la limitación de altura la que se precise en virtud de dicho proceso de fabricación.

La altura de cubierta está limitada por el tipo estructural de madera que no pueden ser utiliza-

bles ni sobrepasar el 25% de pendiente, excepto que el diseño específico y estructural de la cubierta así lo precise, debiendo ser justificado por aspectos técnicos y no estéticos.

*Parcelas:*

- Al fondo: mínimo 3 metros.
- Al frente: mínimo 5 metros para las parcelas destinadas a las actividades comercial e industria-escaparate, este retranqueo será además la alineación obligatoria para el 50% al menos de la fachada de la edificación.
- A los laterales: mínimo de 3 metros, aunque mediante acuerdo entre partes se podrán eliminar dichos retranqueos permitiendo construcción adosada en los linderos comunes, dando cumplimiento a los restantes retranqueos, siempre que se presente proyecto conjunto de fachadas al vial público y de cubiertas con características estéticas y constructivas comunes.
- En parcelas de esquina se tendrán como frentes los linderos de las 2 calles.
- Cerramientos de parcela: la parcela deberá quedar cercada en su totalidad por muros, verjas o vallas de 2,5 m de altura máxima, con 1 m máximo de elementos macizos.
- Adición de parcelas: se podrán adicionar parcelas, debiendo cumplir la edificación resultante las condiciones general del plan parcial, pudiéndose eliminar, según el caso, los retranqueos al fondo cuando la adicción de las parcelas se produzcan en este sentido y, así mismo, cuando la adición se realice entre parcelas que den frente a la misma calle se podrán eliminar los retranques laterales a lindero común, cumpliendo los restantes retranqueos laterales las condiciones generales resultantes de las dimensiones totales de las parcelas adicionadas.

*Condiciones de uso:*

Uso industrial-comercial, propio de la venta al por mayor, quedando prohibido el uso comercial con venta al detalle.

Contra el referido acuerdo se podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio (artigo 49 ley 29/1998 reguladora da jurisdicción contencioso-administrativa), advirtiendo que también se podrá utilizar cualquier otro recurso que se considere pertinente y ejercer las acciones que procedan ante la jurisdicción competente.

Arbo, 6 de septiembre de 2006.—O Alcalde, Manuel Rivera Domínguez. **2006008775**