

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. SUELO INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación

Condiciones de edificación:

Tipología: adosada (entre medianeras, agrupada y pareada) y aislada.

Superficie mínima de parcela: 400 m²

Frente mínimo de parcela: 10 m.

Altura máxima de edificación: 10 m.

Excepcionalmente y debidamente justificado por las características de la industria podrá superarse esta altura máxima.

Podrán superar la altura máxima de planta las construcciones e instalaciones definidas en el apartado 1.2 (construcciones por encima de la altura máxima) con los límites y condiciones establecidos.

Altura sobre terreno: la definida según el apartado 1.2

Altura mínima libre de planta: 3 m.

Número de plantas: 2.

Retranqueos mínimos a alineaciones: los establecidos en el plano de alineaciones y retranqueos

Retranqueos mínimos a linderos: serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas en las tipologías aisladas y en las adosadas pareadas y adosadas agrupadas

Ocupación máxima de parcela: la establecida en el plano de alineaciones y retranqueos

Edificabilidad: será la resultante de aplicar el coeficiente de volumetría de manzana en la que se encuentra (apartado 3.3) por la superficie de ocupación máxima de parcela.
a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

Cualquier actividad industrial así como sus usos compatibles, que cumplan con la legislación vigente y disponga del informe favorable de la comisión Provincial de Medio Ambiente, cumpliendo además con las condiciones higiénicas de las presentes ordenanzas.

El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos, o la exposición, reparación y guarda de maquinaria, así como a las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha.

Se consideran usos compatibles con el industrial aquellas actividades no específicamente industriales, como oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios, garaje - aparcamiento, talleres del automóvil.

La admisibilidad de estos usos compatibles queda supeditada a la existencia o implantación simultánea del uso industrial principal en la parcela considerada. Por lo que, previa o

simultáneamente a la solicitud de usos compatibles será obligatorio la autorización de la actividad industrial principal. La superficie edificable máxima que pudieran ocupar los diferentes usos compatibles (en su conjunto) será menor que la mitad de la superficie edificable máxima materializable sobre la parcela. Se prohíbe expresamente el uso residencial

4.2. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

Tipología:	aislada.
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	7 m.
	Se exceptúan las construcciones definidas en el apartado 1.2
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas en las tipologías aisladas y en las adosadas pareadas y adosadas agrupadas
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	será la resultante de aplicar el coeficiente de volumetría de manzana en la que se encuentra (apartado 3.3) por la superficie de ocupación máxima de parcela.
	a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

El uso comercial es el relativo a edificios o locales de servicio público destinados a compra, venta y distribución de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de estas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no molesta, insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial. Dentro del uso comercial definimos oficinas, laboratorios, centros informáticos, empresas de servicios, garaje - aparcamiento, talleres del automóvil, establecimientos de hostelería.

Se prohíbe expresamente el uso residencial

EQUIPAMIENTO SOCIAL**Ambito de aplicación:**

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

Tipología:	aislada.
Superficie mínima de parcela:	400 m ²
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Altura máxima de edificación:	7 m.
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas en las tipologías aisladas y en las adosadas pareadas y adosadas agrupadas
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	será la resultante de aplicar el coeficiente de volumetría de manzana en la que se encuentra (apartado 3.3) por la superficie de ocupación máxima de parcela.

a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como sanitario, asistencial, cultural, administrativo, servicios públicos, educativo, docente, guardería, de policía y otros análogos con el fin descrito.

Se prohíbe expresamente el uso residencial

4.3. SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICOPARQUE DEPORTIVO**Ambito de aplicación:**

Comprende las áreas de titularidad pública delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

Tipología:	aislada
Superficie mínima de parcela:	indivisible
Frente mínimo de parcela:	-
Altura máxima de edificación:	7 m.
Altura sobre terreno:	la definida según el apartado 1.2
Altura mínima libre de planta:	3 m.
Número de plantas:	2.
Retranqueos mínimos a alineaciones:	los establecidos en el plano de alineaciones y retranqueos
Retranqueos mínimos a linderos:	serán de 3 m. los retranqueos mínimos a linderos entre fincas
Ocupación máxima de parcela:	la establecida en el plano de alineaciones y retranqueos
Edificabilidad:	será la resultante de aplicar el coeficiente de volumetría de manzana en la que se encuentra (apartado 3.3) por la superficie de ocupación máxima de parcela.

a nivel de parcela se verificará el cumplimiento del apartado 1.2 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS; 2.3 PARCELACIONES 3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN y la asignada en el Proyecto de Parcelación.

Condiciones de Uso:

Incluyen los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias para tales usos así como instalaciones complementarias.

Se prohíbe expresamente el uso residencial

4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

ZONAS VERDES

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No está permitido ningún tipo de edificación, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

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.

Condiciones de Uso:

Se destinarán a jardines públicos.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Ambito de aplicación:

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios

Condiciones de Uso:

Se destinarán para elementos de la red de infraestructuras y servicios.

Acceso rodado y peatonal para servidumbres de fincas.

Usos compatibles: los usos propios de Red Viaria Principal, Accesos Reserva y Aparcamientos asociados a la red viaria.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

RED VIARIA PRINCIPAL, ACCESOS RESERVA Y APARCAMIENTOS ASOCIADOS**Ambito de aplicación:**

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

Condiciones de Uso:

Calzadas: Es la superficie destinada al tránsito rodado

Uso libre de tránsito rodado.

Aceras: Es la superficie destinada al tránsito peatonal

Uso exclusivo de tránsito peatonal

Aparcamientos: Es la superficie destinada a la detención y/o parada de vehículos

Uso público de aparcamientos

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

APARCAMIENTOS**Ambito de aplicación:**

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano de zonificación.

Condiciones de edificación:

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc; no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios

Condiciones de Uso:

Uso público de aparcamientos

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Usos compatibles: los usos propios de Red Viaria Principal, Reserva y Aparcamientos asociados a la red viaria.

4.5. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

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

En Lugo diciembre de 2007

Manuel Eduardo López Vázquez

El arquitecto colegiado nº 1.508