

III.- ORDENANZAS REGULADORAS

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, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; suponen una continuidad en la ordenación pormenorizada de la utilización del suelo y de las condiciones tipológicas de las edificaciones, tal y como están reguladas en los Planes parciales que fueron aprobados en esta área con objeto de garantizar una uniformidad en el tratamiento de la ordenación.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas, están subordinadas a la legislación vigente, especialmente a lo prescrito en la Ley sobre Régimen del Suelo y valoraciones, Ley de Ordenación urbanística y protección del medio rural y a las Ordenanzas contenidas en el Planeamiento general del Ayuntamiento de Xinzo de Limia.

En el caso de que alguna de las normas establecidas en esta Ordenanza, estuviera ya regulada por una disposición superior, se aplicará aquella que implique mayor restricción o exigencia.

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

- Sector

Unidad de planeamiento, comprende el conjunto de terreno objeto de este Plan Parcial.

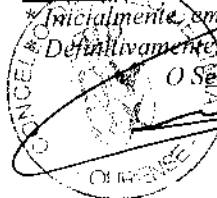
Area de situación urbanística homogénea y que debe ser objeto de planeamiento conjunto, o en subáreas que cumplan los requisitos marcados por el planeamiento.

Aprobado pelo Plenario Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário.



- Polígono

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

Conjunto de suelo delimitado para la realización de una actuación urbanística, que permita una distribución equitativa de beneficios y cargas entre sus propietarios. Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse siguiendo el plan de etapas establecido en el presente Plan Parcial.

- Etapa

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

- Fase

Es la ejecución de Sectorización 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 de Planeamiento Artº. 54.2).

- Reparcelación

Es la subdivisión o agrupación de parcelas comprendidas en una zona para su nueva división ajustándose al planeamiento, en la forma prevista en el Plan Parcial.

- Parcela edificable y parcela mínima

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

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

- 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.

- 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.

- Alineaciones

Son las líneas que se marcan como tales en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a) Alineaciones exteriores

Son las líneas que en el Plan Parcial fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres de dominio público, vías, calles y plazas.

b) Alineaciones interiores:

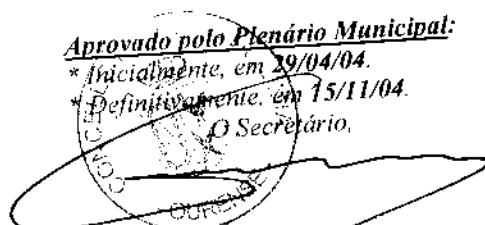
Son las líneas que delimitan dentro de las zonas o parcelas edificables las superficies libres respecto a las que son aptas para ser ocupadas por la edificación.

- Rasante

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

Aprobado pelo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*
** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário,



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

- Retranqueo

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

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

- Medición de retranqueo

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

- Superficie ocupada

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

- Ocupación

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

- Superficie máxima edificable y edificabilidad de la parcela.

Es la superficie total, suma de todas las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m^2/m^2) que tenga asignada a la superficie total de la parcela.

Aprovado pelo Plenário Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,

- Volumen edificable

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las alturas de cada planta, por su superficie, que no debe superar el volumen edificable obtenido por la superficie de parcela y el índice de volumen asignado en m³/m².

- Altura reguladora máxima

Es la comprendida entre la rasante medida sobre la acera en mitad de la edificación y el intradós de forjado de cubierta, tirante de la cercha o parte inferior del nudo en caso de pórtico, según el caso que se trate.

- Altura de planta

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de los forjados o entre nivel de piso y tirante de cercha o parte inferior del nudo en caso de pórtico, según los casos.

- Altura libre de planta

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

- Edificación exenta

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

- Edificación adosada

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

- Bloques representativos

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

- Nave industrial - comercial

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

- Construcciones y elementos accesorios

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

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los apartados que siguen tienen por finalidad 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 proyectos que desarrollan la ordenación.

Se fija un solo sector de planeamiento que será desarrollado por un único Plan Parcial.

A) Clasificación

Aprobado el Plan Xeral de Ordenación, el sector objeto del Plan Parcial, está clasificado como suelo urbanizable delimitado sector 2.

B) Facultades del Derecho de Propiedad.

*Aprobado polo Plenario Municipal:
* Inicialmente, en 29/04/04.
* Definitivamente, en 15/11/04.
O Secretario,*

Para la incorporación al proceso urbanizador y edificatorio, es preciso la aprobación del planeamiento que determina el deber de los propietarios de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio.

Los deberes de los propietarios del suelo una vez transformado, son los que regula el artículo 18 de la ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones.

C) Entrada en vigor y ámbito de aplicación.

Las Ordenanzas del Plan entrarán en vigor una vez que hayan sido publicadas en el Diario Oficial de Galicia, tras la aprobación definitiva por el Concello, previos los informes de los organismos competentes de la Comunidad Autónoma y su vigencia se prolongará mientras no sean modificadas o sustituidas por otra normativa de igual o superior rango.

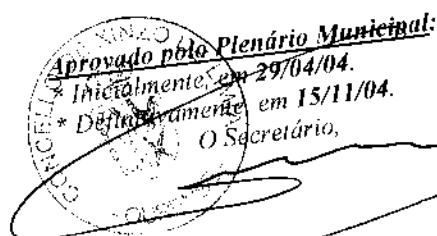
Los propietarios de las parcelas que comprenden el Parque Empresarial deberán ajustarse en todo momento a los preceptos expresados en el Plan Parcial en cuanto al uso y aprovechamiento de sus propiedades.

Las funciones de administración y regulación del Sector son competencia del Concello de Xinzo de Limia.

2.1.- Calificación del suelo

La calificación del suelo, supone la asignación al mismo, mediante la correspondiente zonificación, de aprovechamientos concretos, determinados en sus usos e intensidades.

El Plan Parcial, califica el suelo en su único sector Industrial que está dividido en zonas cuyos usos son los siguientes:



- a) Suelo de uso público.
 - 1.- Suelo destinado a viales y aparcamientos.
 - 2.- Suelo destinado a zonas verdes y parques.
 - 3.- Suelo de uso deportivo.
- b) Suelo de uso lucrativo.
 - 1.- Suelo edificable para Equipamiento Social y Comercial.
 - 2.- Suelo edificable de uso Industrial- comercial.

2.2.- Desarrollo del Plan Parcial

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

Según el Artº. 73 de la Ley 9/2002 de ordenación urbanística de Galicia:

- A) Los Estudios de Detalle podrán utilizarse para completar o reajustar las alineaciones y rasantes establecidas.
- B) Ordenar los volúmenes edificables.
- C) Concretar las condiciones estéticas y de composición complementarias del planeamiento.
- D) No podrán realizar las determinaciones contenidas en el apartado 2 del mencionado artículo 73 de la Ley 9/2002.

2.3.- Parcelaciones

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

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberán:

- 1.- Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.

*Aprovado polo Plenario Municipal:
* Inicialmente, em 29/04/04.
* Definitivamente, em 15/11/04.
O Secretário.*

2.- Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial.

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

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

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

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

A - Agrupamiento de Parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Del agrupamiento de parcelas se podrá obtener adosamientos, si el Estudio de Detalle lo justifica.

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

B.- Segregación de Parcelas, Parcela mínima.

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 600 m², y podrá inscribirse en su interior un círculo de 14 m. de diámetro.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial.
- c) Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- d) Si con motivo de la subdivisión fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

- e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- f) En caso de requerirse la construcción de un viario para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
- g) El ancho mínimo de las vías interiores será de 10 m.

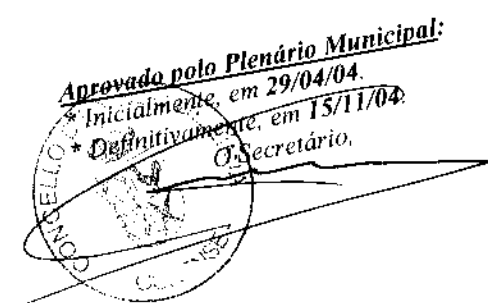
2.4.- Ejecución del plan Parcial

La ejecución del Proyecto de Urbanización, Infraestructuras y Servicios Generales será llevada a cabo por iniciativa del promotor siguiendo el Plan de Etapas determinado en el Plan Parcial a partir de las condiciones expresadas en las presentes Ordenanzas y en la legislación vigente.

A - Contenido de los Proyectos de Urbanización

- a) El Proyecto de Urbanización desarrollará las obras siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Red viaria.
- Red drenaje de parcelas.
- Red de abastecimiento de agua potable, riego e incendios.
- Red de Saneamiento Pluviales.
- Red de Saneamiento Residuales.
- Red de Media Tensión.
- Red de Baja Tensión.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telecomunicaciones.
- Mobiliario urbano.



- b) El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones necesarias para la ejecución material de las obras, siempre que estén en concordancia con las previsiones del Plan.
- c) Para que las obras puedan ser ejecutadas por técnicos ajenos a la redacción del proyecto, será necesario que el Proyecto de Urbanización tenga la suficiente precisión y grado de detalle.
- d) El Proyecto de Urbanización abarcará los apartados siguientes:
- Memoria Descriptiva.
 - Pliego de Condiciones.
 - Planos de Situación.
 - Planos de Proyecto y de Detalle.
 - Mediciones.
 - Presupuesto



2.5.- Fijación del aprovechamiento tipo

A.- Coeficientes para el cálculo del aprovechamiento tipo. Se utilizan los que figuran en el planeamiento general y en los planes parciales de las tres primeras fases:

NAVE AISLADA EN PARCELA MENOR DE 3.000 m ² ...	1,00
NAVE ADOSADA	1,20
NAVE AISLADA EN PARCELA SUPERIOR A 3000 m ² ..	0,90
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1,40
EQUIPAMIENTO SOCIAL	0,70

Según determina el artículo 114 de la Ley de ordenación urbanística y de protección del medio rural de Galicia, el aprovechamiento tipo de cada área de

reparto se determina dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ellas, expresado en m² construibles de uso característico, por la superficie total del área, incluyendo sistemas generales.

En este caso, la superficie total es de 77.112 m². y el aprovechamiento lucrativo:

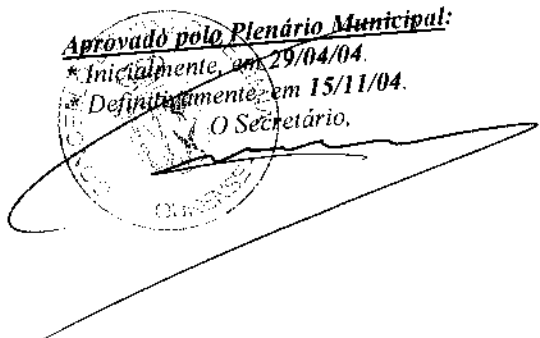
PARCELAS INDUSTRIALES		52.045,40 m ²
EQUIPAMIENTO COMERCIAL		885,11 m ²
EQUIPAMIENTO SOCIAL		1.511,16 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL		54.441,67 m ²
SUPERFICIE MAXIMAOCUPADA POR LA EDIFICACION		38.556 m ²

El Aprovechamiento Tipo resultante ser el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total de 54.441,67 m² y la superficie bruta del sector 77.112 m², es decir 0,7060 m²/ m².

El aprovechamiento susceptible de aprobación de los particulares es de 90 % del total del aprovechamiento lucrativo. El 10 % restante es de cesión al Concello.

El proyecto de compensación concretará, de acuerdo con el Concello las parcelas correspondientes a esta cesión de aprovechamiento lucrativo, pudiéndose establecer condiciones para la financiación de la urbanización o para la introducción de otras fórmulas de cesión del aprovechamiento.

Aprovado polo Plenario Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*
** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário,



Parcela n°	Superfície m2	Ocupación máxima m²	Edificab. m²/m²	Edificación máxima m²	Coefficiente ponderación	Aprovechamiento lucrativo
70	12.000	8.400	1	12.000	0,9	10.800,00
71	1.028	720	1	1.028	1	1.028,00
72	1.023	716	1	1.023	1	1.023,00
73	1.019	713	1	1.019	1	1.019,00
74	1.014	710	1	1.014	1	1.014,00
75	1.023	716	1	1.023	1	1.023,00
76	1.223	856	1	1.223	1	1.223,00
77	2.592	1.814	1	2.592	1	2.592,00
78	2.971	2.080	1	2.971	1	2.971,00
79	2.677	1.874	1	2.677	1	2.677,00
80	811	568	1	811	1,2	973,20
81	598	419	1	598	1,2	717,60
82	598	419	1	598	1,2	717,60
83	598	419	1	598	1,2	717,60
84	598	419	1	598	1,2	717,60
85	598	419	1	598	1,2	717,60
86	598	419	1	598	1,2	717,60
87	603	422	1	603	1,2	723,60
88	1.747	1.223	1	1.747	1	1.747,00
89	1.550	1.085	1	1.550	1	1.550,00
90	1.545	1.082	1	1.545	1	1.545,00
91	1.557	1.090	1	1.557	1	1.557,00
92	15.860	11.102	1	15.860	0,9	14.274,00
	53.831					52.045,40
93	7.711		0			
94	1.542	122	0,08	123		
95	771	376	1,40	1.079	1,4	1.511,16
96	771	376	1,64	1.264	0,7	885,11
TOTAL	64.626	38.556		56.298		54.441,67

Aprovado pelo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário,

Aprovado pelo Plenário Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,



2.6.- Fichas urbanísticas

Parcela nº	Ordenanza	Superfície m2	Ocupación %	Ocupación máxima m2	Edificab. m2/m2	Edificación máxima m2	Altura máxima m	Retranqueo vial m
70	1º	12.000	70	8.400	1	12.000	7,5	8
71	1º	1.028	70	720	1	1.028	7,5	8
72	1º	1.023	70	716	1	1.023	7,5	8
73	1º	1.019	70	713	1	1.019	7,5	8
74	1º	1.014	70	710	1	1.014	7,5	8
75	1º	1.023	70	716	1	1.023	7,5	8
76	1º	1.223	70	856	1	1.223	7,5	8
77	1º	2.592	70	1.814	1	2.592	7,5	8
78	1º	2.971	70	2.080	1	2.971	7,5	8
79	1º	2.677	70	1.874	1	2.677	7,5	8
80	1º	811	70	568	1	811	7,5	8
81	1º	598	70	419	1	598	7,5	8
82	1º	598	70	419	1	598	7,5	8
83	1º	598	70	419	1	598	7,5	8
84	1º	598	70	419	1	598	7,5	8
85	1º	598	70	419	1	598	7,5	8
86	1º	598	70	419	1	598	7,5	8
87	1º	603	70	422	1	603	7,5	8
88	1º	1.747	70	1.223	1	1.747	7,5	8
89	1º	1.550	70	1.085	1	1.550	7,5	8
90	1º	1.545	70	1.082	1	1.545	7,5	8
91	1º	1.557	70	1.090	1	1.557	7,5	8
92	1º	15.860	70	11.102	1	15.860	7,5	8
		53.831				53.831		
93	5º	7.711						
94	2º	1.542	8	122	0,08	123	3,5	8
95	3ª	771	70	376	1,40	1.079	7,5	8
96	4º	771	70	376	1,64	1.264	7,5	8
TOTAL		64.626		38.556		56.298		

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

A) Licencias

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

El procedimiento de otorgamiento de licencias se sujetará a lo establecido en una legislación de régimen Local.

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

B) 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.

C) Rampas de acceso

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

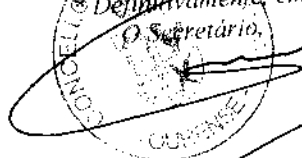
Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,



pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 3 por ciento (3%).

D) Construcción 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.

E) Aparcamientos en la vía pública

A tenor de los anchos de la calzada establecida en el Plan Parcial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 4,50 metros de calzada.

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

Los módulos mínimos de reserva, son de una plaza por cada 100 m² de edificación, según la Ley 9/2002 de Galicia, considerando que solo son necesariamente públicas, el 25 por 100 del número total de plazas de aparcamiento necesarias; se completa con aparcamientos en las parcelas, previstos en las Ordenanzas particulares para cada uso. En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de las plazas de aparcamiento, previstas en la Ordenanza correspondiente.

Aprovado polo Plenario Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

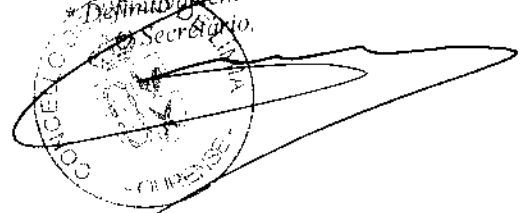
* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,

Aprovado pelo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

Secretário.



3.2.- Condiciones de la edificación

3.2.1.- Condiciones de edificabilidad

A) Condiciones Generales

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

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

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

B) Construcciones adosadas

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

Se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en las parcelas de superficie inferior a 3.000m², cuando se garantice la ejecución simultánea de las edificaciones y se mantenga la edificabilidad y ocupación máxima.

Para cualquier adosamiento de naves no previsto en el Plan Parcial se actuará mediante Estudio de Detalle.

C) Sótanos y Semisótanos.

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

encuentra a una altura igual o inferior a 1,00 m. en cualquier punto de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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

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

No podrán establecerse viviendas en sótanos o semisótanos en ningún caso.

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

Se prohíbe la utilización de sótanos como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de superficie edificada cuando se destinen a garajes- aparcamiento o a instalaciones del edificio

D) Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto:

- 1.- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia de uso a que se destinen, con excepción de sótanos y semisótanos.
- 2.- Los cuerpos volados que dispongan de cerramiento exterior.
- 3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcelas siempre que la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados puedan deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Aprovado polo Plenario Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário

4.- Los espacios ocupados por los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de procesos, bombas, tuberías, chimeneas, etc. se contabilizan como superficie ocupada de la parcela, si bien la altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

E) Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto edificable:

- 1.- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- 2.- Los soportales, y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que supondrán rebasar la superficie total edificable.
- 3.- Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores, elementos propios de las instalaciones del edificio acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc. cuya altura será libre de acuerdo con su función y diseño.
- 4.- En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se computará la proyección horizontal de aleros, cornisas, o marquesinas.

F) Accesibilidad de minusválidos en edificios.

Se aplicará la normativa en edificios de nueva planta, en los cuales se establezca una concurrencia de público y en los de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de ascensor.

1.- Itinerarios establecidos para minusválidos

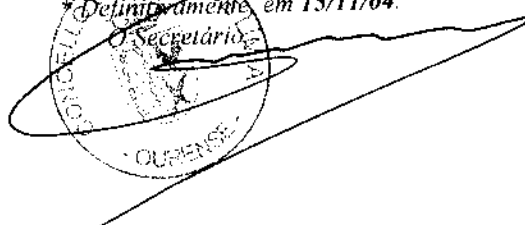
Deberán establecerse los itinerarios siguientes:

- a) El acceso a un aseo adaptado para minusválidos.
- b) Comunicación entre áreas y dependencias de uso público y el acceso al edificio.

Aprovado polo Plenário Municipal:

* Inicialmente em 29/04/04.

* Definitivamente em 15/11/04.



c) La comunicación entre exterior e interior del edificio.

2.- Condiciones de los itinerarios:

Los itinerarios para minusválidos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La anchura mínima será de 1,00 m.
- b) Los huecos de paso tendrán una anchura de 0,90 m.
- c) No se dispondrán peldaños aislados ni escaleras.
- d) Dispondrán de espacio suficiente en los cambios de dirección para efectuar giros con silla de ruedas.
- e) Los planos inclinados tendrán los elementos de seguridad necesarios, los tramos de longitud inferior a 10 m. tendrán un máximo de 8% de pendiente pudiéndose aumentar hasta el 10% en tramos de menos de 3m. de longitud.
- f) El desnivel máximo permitido para acceder sin rampa al portal desde el exterior será de 12cm. y tendrá un plano inclinado con pendiente no superior al 30%.
- g) A los lados de las puertas, habrá un espacio libre de 1,20m. de profundidad fuera del límite del barrido de las puertas.
- h) Los ascensores serán homologados para minusválidos:

G) Cerramientos

1) Cierre frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas.
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,5m. sobre la rasante del terreno.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 0,60 metros sobre la rasante del terreno.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

Aprovado pelo Plenário Municipal:

* Inicialmente em 29/04/04.

* Definitivamente em 15/11/04.

O Secretário.



2) Cerramientos laterales y de fondo.

- En los linderos que no se construya a límite de propiedad, el propietario podrá cercar las parcelas en sus límites laterales y de fondo.
- La cerca será diáfana y podrá tener una altura máxima de 2,50 metros. Se permitirá basamento macizo de 0,60 m. de altura.

H) Acceso a las parcelas

1) Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas.

2) Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar, con un mínimo de 7m.

3) La realización del acceso implicará la ejecución de las medidas de protección de las canalizaciones a que interese.

4) En todo caso, el Concello deberá autorizar o dar el visto bueno al diseño del acceso previamente a su ejecución.

I) Vuelos

Se permiten vuelos máximos de 1,40 m. sobre la alineación correspondiente al retranqueo mínimo frontal, con una altura mínima sobre rasante de 3,50 m.

No se permiten vuelos en retranqueos laterales y de fondo.

J) Marquesinas

Las marquesinas que se proyecten en la planta baja de los edificios deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) La altura sobre rasantes será como mínimo de 3,50 m.

b) El vuelo máximo sobre la alineación resultante del retranqueo mínimo, será de 2,00m.

c) Deberá ser proyectada siempre en voladizo, no permitiéndose apoyos en sus extremos, ni el cierre del espacio cubierto por la misma, con acristalamientos o cualquier otro material.

K) Letreros

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres, siempre que se ajusten a las normas aplicables y se solicite el permiso municipal correspondiente.

3.2.2.- Condiciones de uso

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece la siguiente clasificación de usos de la edificación y de las parcelas que puedan, en cada caso y de acuerdo con el planeamiento, considerarse como anejos a ella:

- Residencial
- Garaje - aparcamiento
- Artesanía
- Industria
- Alojamiento colectivo
- Comercial
- Oficinas
- Espectáculos
- Lugares de reunión
- Religión
- Cultural
- Deportivo



- Sanitario
- Servicios Generales
- Organismos oficiales

Esta clasificación operativa de usos no posee carácter exhaustivo y no puede prever la posibilidad de actividades complejas. En tales casos, así como aquellos en que se dé simultaneidad de usos, se aplicarán de forma razonable y combinada las especificaciones de las clases de usos no incompatibles.

En las Ordenanzas específicas de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial se señalarán los usos permitidos en las nuevas edificaciones.

En los edificios de nueva construcción se establecen los usos permitidos, con los grados y categorías que figuran en los epígrafes siguientes.

- RESIDENCIAL

A) Definición

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de personas o familiar.

B) Clasificación

Se establecen tres grupos:

GRUPO 1.- Vivienda integrada en un edificio para otros usos.

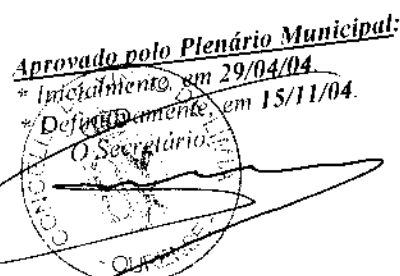
GRUPO 2.- Vivienda unifamiliar en edificio exclusivo.

GRUPO 3.- Vivienda colectiva.

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

1.- Vivienda integrada en edificio para otros usos:

Es aquella con función exclusiva de residencia de personal destinado a guardería y vigilancia de las instalaciones en que se emplaza. Categoría única



2.- Vivienda unifamiliar en edificio exclusivo:

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior. Categoría única

3.- Vivienda Colectiva:

Es aquella que en su edificación encierra varias viviendas con uno o varios accesos comunes a éstas. Categoría única

Condiciones mínimas.

Las condiciones de higiene, seguridad, aislamiento y cuestiones afines serán como mínimo las reguladas por el P.G.O.U. de Xinzo de Limia, o Norma que se sustituya.

Las viviendas, prohibidas en sótanos y semisótanos, serán obligatoriamente exteriores con frente mínimo de 5 m. a calle o espacio libre de la parcela.

Las dimensiones útiles mínimas y demás datos relativos a programas, superficies, formas, características de las viviendas serán las señaladas en el P.G.O.U. de Xinzo de Limia y disposiciones legales que le sean de aplicación.

- GARAJE APARCAMIENTO

Se denomina garaje aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos, dentro de esta definición los servicios públicos de transporte y los lugares anexos de paso, espera, venta, reparación o estancia de vehículos.

En cada garaje - aparcamiento se garantizará el acceso directo a cada plaza de aparcamiento.

A) CLASIFICACION

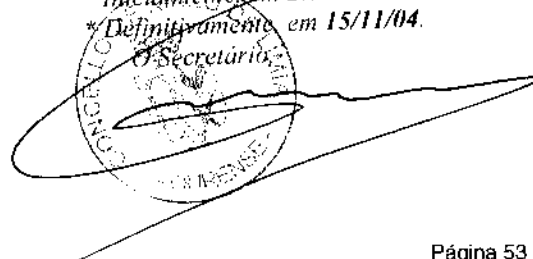
Se establecen los siguientes grupos.

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,



- 1.- Garaje en superficie de parcela
- 2.- Garaje aparcamiento anejo a otros usos
- 3.- Garaje aparcamiento en edificio exclusivo

Cada grupo constará de las siguientes categorías:

1.- Garaje - aparcamiento en superficie Categoría única sin limitación de superficie.

2.- Garaje - aparcamiento anejo a otros usos

Categoría 1ª hasta 1.000 m2.

Categoría 2ª mas de 1.000 m2.

3.- Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo

Categoría 1ª hasta 1.000 m2.

Categoría 2ª mas de 1.000 m2

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

Secrário.

B) CONDICIONES DE LOS LOCALES

La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

Cuando se dispongan rampas para acceder a las zonas de aparcamiento, en el interior de edificios, se ajustarán a las siguientes normas:

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 15% y las rampas en curva del 10%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.

Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes -

aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 m². por coche. Se señalizarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figura en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. En garajes - aparcamientos se admitirá una altura libre mínima de 2,30 m. en cualquier punto.

Todos los elementos que constituyan la estructura, de la edificación destinada a garaje - aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración (RF-180) o estar protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres o Peligrosas, y los límites señalados en el R.E.B.T. Será obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m²., situándolo en los puntos mas desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de nieve carbónica (5 Kg) o preferentemente de polvo seco, de forma que corresponda uno, como mínimo, por cada 125 m². o fracción. En los garajes de mas de 6.000 m². se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 Kg. de capacidad y otro mas por cada 3.000m². de exceso.

En los garajes superiores a 500 m². se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo

Aprobado pelo Plenário Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,

momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. a esta red se enganchará un punto de agua por cada 500 m² de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

Se instalará en cada 500 m². de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina. Igualmente se instalarán cada 500 m². o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas. Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

No obstante las instalaciones se atenderán a la Norma Básica CPI-96, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

Los desagües dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de separación de grasas.

- ARTESANIA

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos comerciales o inmediatos a ellos por no entrañar peligro y ser necesarios para el servicio de las zonas en que se emplacen.

A) Clasificación

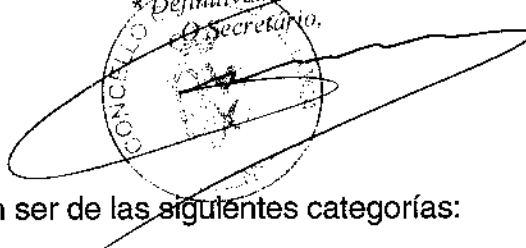
Se establecen los siguientes grupos:

1. Talleres anejos a otros usos.
2. Talleres en edificios exclusivos.

Los talleres anejos a otros usos podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría única. Sin limitación de superficie

Aprovado polo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*
** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário.



Los talleres en edificio exclusivo podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

B) Condiciones de los locales

Los locales destinados a estos usos, cumplirán con la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo y las específicas del tipo de actividad a desarrollar, así como el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Básica CPI-96, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios y todas aquellas que le sean de aplicación en función del proceso productivo que se desarrolla.

- INDUSTRIA

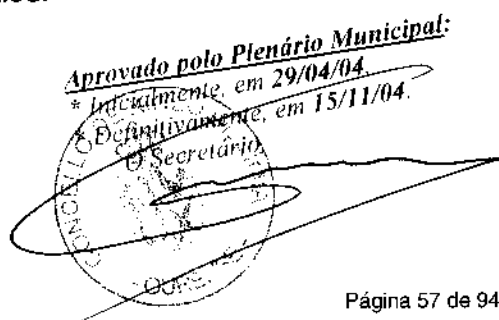
Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de Industria los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados, se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

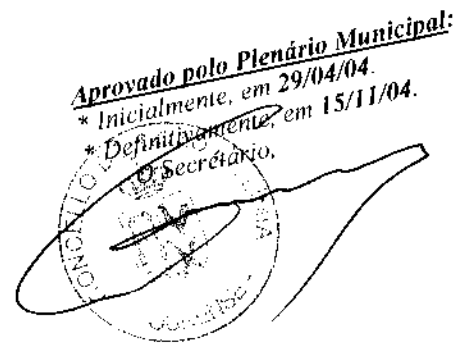
A) Clasificación

Se establecen los siguientes grupos industriales:

1. Alimentación y tabaco
2. Textil



3. Madera y corcho
4. Papel y artes gráficas
5. Plásticos, cueros y caucho
6. Químicas
7. Construcción, vidrio y cerámica.
8. Metal



9. Agua, gas, electricidad, calefacción limpieza y otros servicios.
10. Gasolineras

Se establece además de los grupos industriales:

11. Almacenes

Los grupos industriales podrán ser de las siguientes categorías: Categoría única

Los almacenes podrán ser de las siguientes categorías: Categoría única

B) Condiciones de los locales

Cumplirán las que fije la legislación vigente sobre la materia y las que se establecen en los puntos siguientes:

Las actividades permitidas deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y cumplirán con las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la superficie total no superará la mas alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Los locales en los que se prevén puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de 2 m². y un volumen de 10 m³.

Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1,10 de la que tenga la planta del local.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete (y un urinario en caso de varones), un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción, y de acuerdo con lo especificado en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, para cada actividad específica.

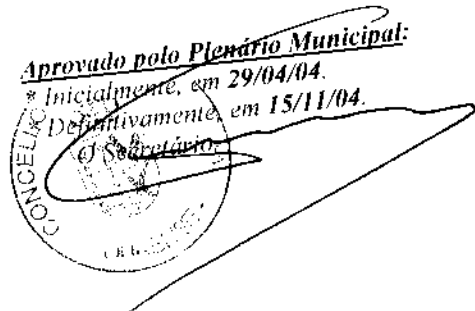
Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de 1 m.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y, las estructuras, resistentes al fuego y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles excedan a los determinados en las ordenanzas.

Para el movimiento de las máquinas, aparatos y para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico, mas que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV) o denominación equivalente. No se evaluará como potencia de las máquinas portátiles con fuerza superior a 1/3 CV cuando el número de éstas no exceda de 4, ni las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de aguas, aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

Aprovado polo Plenário Municipal:
* Inicialmente, em 29/04/04.
Definitivamente, em 15/11/04.
O Secretário



Cuando en un mismo taller se desarrollan actividades comprendidas en diversos epígrafes del Reglamento, la potencia total no superará a la mas alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán del específico que les corresponda.

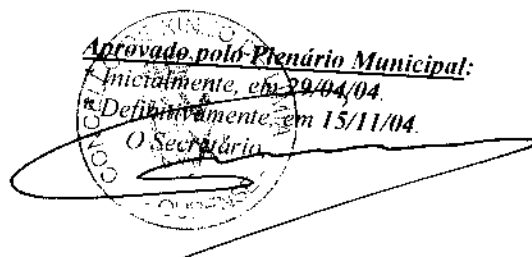
Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además lo que sea preciso acústica y térmicamente a fin de que no se originen molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidos a depuración previa por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás disposiciones vigentes actualmente o en el futuro sobre la materia, así como lo especificado en la Memoria General del presente Plan Parcial, y el apartado específico de sus Ordenanzas.

Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 5 m. la altura del edificio mas alto propio o colindante, en un radio de 30 m. y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya



potencia sea superior a 50.000Kcal. Estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco mas alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de 30 m.

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de emergencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad determinen los Servicios Técnicos Municipales, en función de la normativa de aplicación.

- ALOJAMIENTO COLECTIVO

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos.

A) Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Hotelero
2. Residencias, Colegios Mayores etc.

Estos grupos podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Hasta 200 m2. y 10 camas máximo
- Categoría 2ª Hasta 500 m2. y 25 camas máximo
- Categoría 3ª Hasta 4.000 m2. y 100 camas máximo
- Categoría 4ª Mas de 4.000 m2. y mas de 100 camas

B) Condiciones de los locales

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda, además de las específicas del uso, en su caso.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

- COMERCIAL

Uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

1. Alimentación
2. Vestido, calzado y tocado
3. Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
4. Droguería, productos metálicos y material de saneamiento.
6. Papel y artes gráficas, material de oficina, loterías.
7. Aparatos e instrumentos sanitarios científicos, música.
8. Varios (de regalo, etc.).

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial, con las limitaciones del comercio, la industria o artesanía que rijan en la Ordenanza correspondiente.

A).- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Edificio exclusivo.
2. Edificio con otros usos que no sean vivienda

El edificio exclusivo será de la categoría siguiente:

- Categoría única. Sin limitación de superficie

El edificio con otros usos que no sean vivienda, será de la siguiente categoría:

Aprovado pelo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

B).- Condiciones de los locales

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las de carácter específico que les corresponda.

Son condiciones de carácter general:

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².

La altura de los locales comerciales será como mínimo de 3,20m.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100 m². 1 retrete y 1 lavabo por cada 200 m². mas o fracción se aumentará 1 lavabo y 1 retrete.

A partir de mas de 100 m². se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o pasillos. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y

características de la actividad, se estimen necesarias por el Concello, en cumplimiento de la legislación vigente.

Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos y vibraciones que excedan las limitaciones de las presentes Normas.

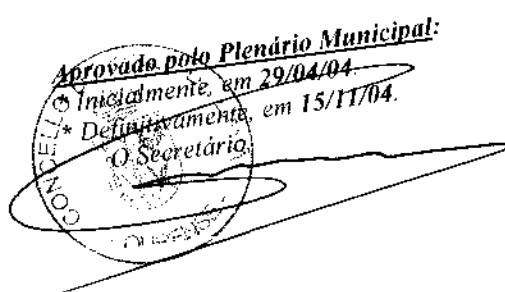
Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Son condiciones de carácter específico:

Las Galerías de alimentación se regularán por sus ordenanzas específicas.

Podrán establecerse locales en semisótanos siempre que cuenten con acceso directo a la calle de altura superior a 3,00 m. Si no poseen esta característica se unirán a un local superior mediante escaleras y otros accesos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el semisótano con una superficie superior al 15% de la zona destinada al público en este semisótano. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras, pero la superficie de al menos de una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m².

En caso de sótanos solo se permitirá el uso comercial cuando sea planta inmediatamente inferior a la baja, debiendo aumentar la superficie de contacto con ella hasta un 30%. En otro caso solo se admitirá el uso de almacén ligado al comercio. La superficie con acceso de público de estos sótanos no será superior al 50% de la de planta baja.



Los pasajes comerciales solo pueden establecerse con accesos en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público con ancho mínimo de 4 m. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 m. sobre la cifra fijada en el párrafo anterior. En los pasajes podrá agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones de la norma general referente a la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

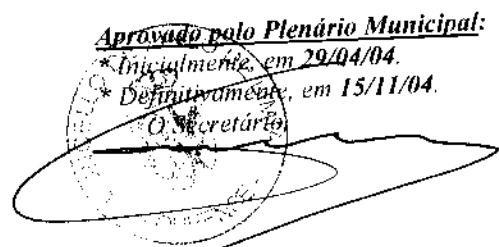
- OFICINAS

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, los de Banca, los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinen a alojar despachos profesionales.

A) Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. En edificio exclusivo.
2. En edificio con otros usos que no sean vivienda.



Las oficinas en edificio exclusivo serán de categoría:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

Las oficinas en edificio con otros usos diferentes del de vivienda serán de categoría:

- Categoría única. Sin limitación de superficie.

B).- Condiciones de los locales

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones.

Los locales de oficinas tendrán 1 retrete y lavabo hasta 100 m². Por cada 200 m². mas o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo. A partir de los 100 m². serán independientes para señoras y caballeros. Estos servicios no comunicarán directamente con los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento.

La luz y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, se estimen necesarias por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la legislación vigente.

Las estructuras de la edificación serán resistentes a un fuego tipo de 3 horas de duración y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan que lleguen al exterior ruidos y vibraciones que excedan las limitaciones de las presentes Normas.

En las oficinas en semisótano, planta baja y planta primera, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

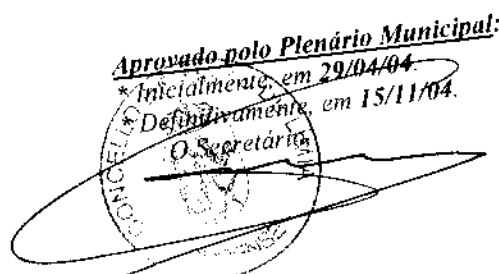
- ESPECTACULOS

Corresponde este uso a locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

A).- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Locales cerrados.
2. Espectáculos al aire libre (teatro y cine al aire libre, parques zoológicos y atracciones, verbenas, exposiciones, plazas de toros, etc.).



Los locales cerrados podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Hasta 500 espectadores
- Categoría 2ª. Hasta 1500 espectadores

Los locales para espectáculos al aire libre serán de categoría única.

B).- Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y las que le fueran aplicables del uso comercial a que se destinen.

- LUGARES DE REUNION

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

A).- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. Locales cerrados.
2. Lugares al aire libre.

Los locales cerrados podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Hasta 250 m².
- Categoría 2ª. Mas de 250 m².

Los locales al aire libre serán de categoría única.

B).- Condiciones de los locales

Además de las siguientes, los locales cumplirán las establecidas para uso comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente, deberán disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

Aprovado pelo Plenário Municipal:

** Intelectualmente em 29/04/04.*

** Definitivamente em 15/11/04.*

Secretário.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

- RELIGIOSO

Se consideran como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

A).- Clasificación

Se establece para este uso un grupo único de categoría única.

B).- Condiciones de los locales.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda solo podrá ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de la planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

- CULTURAL

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades.

A).- Clasificación

Se establece para este uso un grupo único de categoría única.

B).- Condiciones de los locales

Se ajustarán a las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

- DEPORTIVO

Son lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

A).- Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

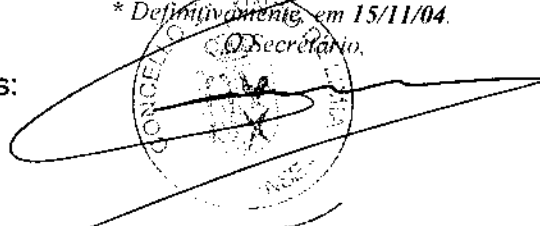
1. Locales cerrados.

Aprovado pelo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

Secretário,



2. Lugares al aire libre

Los locales cerrados podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Sin espectadores.
- Categoría 2ª. Hasta 500 espectadores.
- Categoría 3ª. Hasta 5.000 espectadores.
- Categoría 4ª. Mas de 5.000 espectadores.

Los lugares al aire libre serán de categoría única.

B).- Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

- SANITARIO

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

A).- Clasificación

Se establecen los siguientes grupos:

1. En edificio exclusivo (tratamiento y hospitalización de enfermos).
2. En edificio con otros usos (tratamiento sin hospitalización, incluye clínicas veterinarias).

Los locales en edificio exclusivo podrán ser de las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Primeros auxilios
- Categoría 2ª. Hasta 20 camas.
- Categoría 3ª. Hasta 50 camas.
- Categoría 4ª. Mas de 50 camas.

Aprovado pelo Plenário Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,



Los locales en edificio con otros usos podrán ser de las siguientes categorías.

- Categoría 1ª. Hasta 200 m2.
- Categoría 2ª. Hasta 500 m2.

- Categoría 3ª. Mas de 500 m2.

B).- Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

- SERVICIOS GENERALES

Son los edificios o parcelas destinados a servicios generales del municipio: agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales, cemento, áreas de uso ferroviario, tratamiento de basuras y otros usos de similar interés general, así como el edificio institucional del Parque.

A).- Clasificación.

No cabe una subdivisión por grupos o categorías a priori. La definición se hará en cada caso a través de los instrumentos de aplicación y desarrollo del Plan General.

B).- Condiciones

Los servicios de agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales podrán instalarse de acuerdo con los proyectos de Urbanización o P.P. correspondientes.

Estos usos, así como todos los que tengan el carácter de servicios sociales promovidos por entes públicos, se atenderán a sus reglamentaciones específicas, adoptando la configuración y volumetría, que se derive de su programa interno. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene de forma que se garantice, a juicio del Ayuntamiento, que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

- ORGANISMOS OFICIALES

Tendrán las limitaciones propias de la ordenanza de aplicación tanto en volumen como en Uso.

Aprobado pelo Plenario Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

El Secretario,

3.2.3.- Condiciones estéticas

- A) Los elementos auxiliares y accesorios que puedan dañar la estética del conjunto se localizarán en lugares poco visibles y, en todo caso, deberá someterse su emplazamiento a la aprobación del Concello.
- B) Se prohíbe usar los espacios libres privados obtenidos por el retranqueo frontal para depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general cualquier utilización que pueda dañar la estética del polígono.
- C) El cuidado y mantenimiento de los espacios libres privados correrá a cargo de sus propietarios.
- D) Las edificaciones que se realicen en los terrenos de este Plan deberán someterse, en cuanto al empleo de materiales, a las siguientes condiciones:
- No deberán permitirse materiales de cubierta reflectantes y de brillo metálico.
 - Se deberá cuidar terminación de las fachadas exteriores independientemente del material empleado y, tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán ofrecer calidad de obra terminada,
 - Se permitirán los revocos y enfoscados exteriores en las fachadas de las edificaciones, siempre que se garantice una adecuada terminación. el propietario quedará obligado a su buen mantenimiento y conservación.
 - En general, se prohíbe el empleo de materiales de mala conservación así como la utilización en los paramentos exteriores de pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.
 - En consecuencia, el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores se realizará con materiales inalterables a los agentes

atmosféricos. El propietario será responsable - en todo momento - de su buen estado de mantenimiento y conservación.

3.2.4.- Condiciones higiénicas y medioambientales.

A) 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 22.4.75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

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

B) AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales de las industrias no podrán superar, los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación:

- Temperatura < 35°C
- PH (intervalo permisible)..... 6-9 unidades
- Color inapr.en disolución..... 1/40
- Sólidos en suspensión..... 250 mg/L.
- Aceites y grasas 100 mg/l.
- Hidrocarburos 20 mg/l.
- DB05 300 mg/l.
- DQ0 500 mg/l.
- Arsénico..... 0,2 mg/l.
- Bario..... 20 mg/l.
- Boro..... 3 mg/l.

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,

- Cadmio (Cd)	0,1 mg/l.
- Cianuros.....	0,5 mg/l.
- Cobre.....	1 mg/l.
- Cromo trivalente.....	2 mg/l.
- Cromo hexavalente.....	0,2 mg/l.
- Estaño.....	2 mg/l.
- Fenoles totales.....	1 mg/l.
- Fluoruros.....	10 mg/l.
- Hierro.....	10 mg/l.
- Manganeseo.....	2 mg/l.
- Mercurio.....	0,01 mg/l.
- Níquel.....	2 mg/l.
- N (Njeldahl).....	10 mg/l.
- Plata.....	0,1 mg/l.
- Plomo.....	0,5 mg/l.
- Selenio.....	0,03 mg/l.
- Sulfatos.....	4 mg/l.
- Sulfuros.....	1 mg/l.
- Tóxicos metálicos.....	3
- Zinc.....	2 mg/l.

Aprovado pelo Plenário Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,



C) VERTIDOS PROHIBIDOS

Mezclas explosivas: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de

Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10% al citado límite. Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales. Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, deshecho de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 mm. en cualquiera de sus tres dimensiones.

Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal

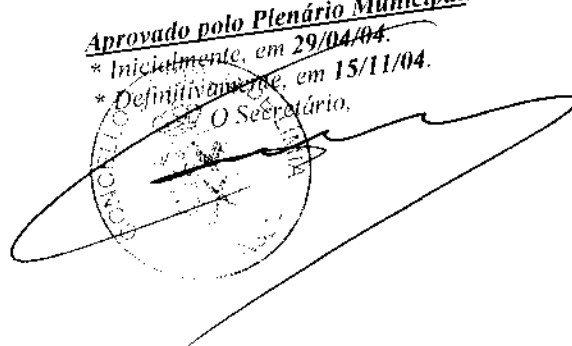
forma que no pueden eliminarse por ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes : ácidos clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

Residuos tóxicos y peligrosos: se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:

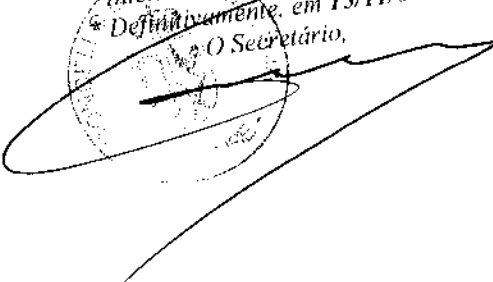
1. Acenafeno.
2. acrilonitrilo.
3. acroleira (Acrolin).
4. Aldrina (Aldrin).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos
7. Benceno
8. Bencidina

Aprovado pelo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*
** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário,



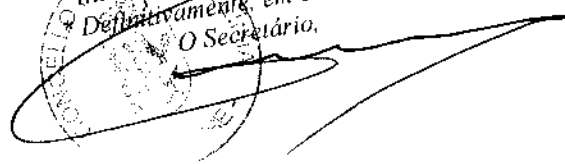
9. Berilio y compuestos
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordan (Chlordane).
12. Clorobenceno
13. Cloroetano
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT)
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrin).
27. 2,4(Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfan y metabolitos
30. Endrina (Endrin) y metabolitos.
31. Eteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.

Aprovado pelo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*
** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário,

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is a long, sweeping line that extends from the stamp towards the bottom right of the page.

34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
39. Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazabenceno (Diphenylhydrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibedeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosominas.
48. Pentaclororofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB`s)
50. Policlorado, trifenilos (PCT`s).
51. 2,3,7,8, Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.

Aprovado pelo Plenário Municipal:
** Inicialmente, em 29/04/04.*
** Definitivamente, em 15/11/04.*
O Secretário,



59. Uranio y compuestos.

60. Vanadio y compuestos.

61. Vinilo, cloruro de.

62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgos sobre el medio ambiente o la salud humana.

Aprovado polo Plenario Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,

Residuos que produzcan gases nocivos: se atenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de Carbono (CO) : 100 cc/m³ de aire

Cloro (Cl₂): 1 cc/m³ de aire

Sulfhídrico (SH₂): 20 cc/m³ de aire

Cianhídrico (CNH): 10 cc/m³ de aire

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Concello 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.

D) NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES.

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

- Entre las 8 y 22 horas..... 70 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

Aprobado pelo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

Assinatura do Secretário.

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 generador de vibraciones = 30 pals.

Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

Los ruidos se medirán y expresarán en Pals donde $V \text{ (pals)} = 10 \log \frac{3.200 A^2}{N^3}$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

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

E) APLICACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que 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.

F) INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO.

Será de aplicación la Norma Básica CPI-91, y se complementará con las condiciones impuestas en cada una de las Ordenanzas tipo.

4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- ORDENANZA 1ª. DE EDIFICACION INDUSTRIAL (I).

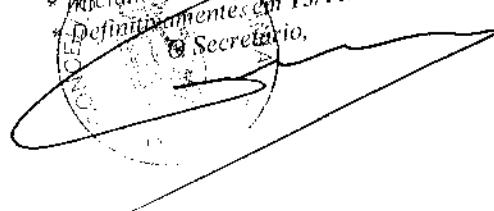
A.- DEFINICIÓN

La presente Ordenanza regula las condiciones de edificación, uso y actividad, de los terrenos destinados a parcelas para uso Industrial con tolerancia de comercial.

B.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a todas las parcelas de uso industrial, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE USO INDUSTRIAL-COMERCIAL.

*Aprobado pelo Plenário Municipal:
* inicialmente, em 29/04/04.
* Definitivamente em 15/11/04.
O Secretário,*



C.- COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS:

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

- a) Bloque representativo
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcción y elementos accesorios

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

D.- ALTURA DE EDIFICACIÓN PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS.

- Bloque representativo

- a) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 2 plantas ó 7,50 metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.
- b) La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,70.
- c) No se permitirán huecos útiles por encima del último forjado.

- Naves. La altura en las naves se adaptará a las necesidades estructurales y funcionales de las mismas. Sin embargo, y a efectos de impedir un dominio sobre parcelas colindantes, se exigirá que en cualquier parte de la nave, la altura máxima útil será de 7,5 m. A estos efectos, sólo en casos excepcionales y previa justificación se podrá aumentar la altura máxima útil a 13m. medido a la parte baja de la cercha.

Las plantas intermedias, tendrán una altura mínima de 2,60 m.

A efectos del cálculo del volumen edificable, se computará únicamente la altura útil de la nave, medida sobre la rasante del terreno hasta la comisa de la misma, con arreglo a la definición establecida en las presentes Ordenanzas.

- Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con sus función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Comité Ejecutivo del polígono y órgano que en su día lo sustituya para su emplazamiento, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la oportuna licencia.

E.- FONDOS EDIFICABLES

- Bloque representativo naves

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

F.- OCUPACION

La ocupación máxima será del 70%, sobre el total de superficie de la parcela. En el espacio no ocupado por la edificación deberá resolverse el aparcamiento de vehículos, con una dotación mínima de 1 plaza por cada 160 m². construidos.

G.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será 0,9 m²/ m².

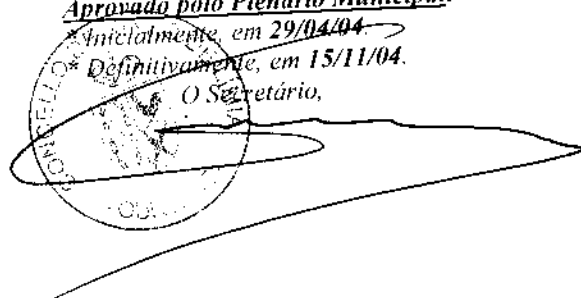
H.- OTRAS CONDICIONES

El resto de las condiciones de edificabilidad son las que figuran en el apartado 3.2.1. de la normativa.

H.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del apartado 3.2.2. de las Normas de este Plan Parcial.

Aprobado polo Plenário Municipal:
Inicialmente, em 29/04/04.
Definitivamente, em 15/11/04.
O Secretário,



USOS AUTORIZADOS

Vivienda

Solamente se autorizarán viviendas, destinadas a residencia de la persona encargada de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que la superficie construida total sobre la rasante, sea superior a 1.500m².
- b) Que solamente se proyecte una vivienda por instalación, salvo que la superficie construida total supere los 5.000 m²., en cuyo caso podrá autorizarse una segunda vivienda.
- c) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones industriales.
- d) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- e) Que la superficie construida de la vivienda no supere 125 m².

Garaje - Aparcamiento

- En superficie en categoría única.
- En edificio anejo a otros usos: en categoría 1ª y 2ª.
- En edificio exclusivo: en categoría 1ª y 2ª.

Artesanía

- Talleres anejos a otros usos en categoría única
- En edificio exclusivo en categoría única.

Industria

- En todos los grupos en categoría única.
- Usos prohibidos:

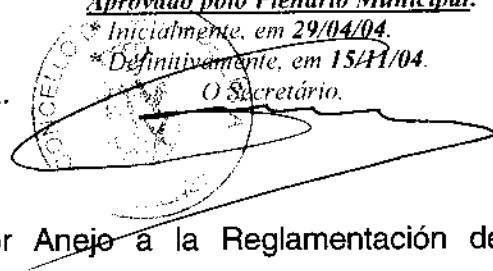
Los relacionados en el Nomenclator Anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con la indicación

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário.



de la Clasificación decimal internacional adoptada por el Instituto Nacional de Estadística, que a continuación se reseñan:

012-42.- Vaquerías

012-43.- Cebo del ganado de cerda.

012-44.- Avicultura.

012-45.- Cunicultura

012-48.- Doma de animales y picaderos

201-23.- Instalaciones para el secado o salado de cueros y pieles.

209-2.- Obtención de margarinas y grasas concretas.

311-318.-Obtención de abonos orgánicos y otros productos de igual condición (sangre desecada, estiércol, basuras, harina de huesos, harina de pescado, etc.)

312-7.- Fundición de sebo.

312-83.- Obtención de estearatos

319-4.- Fabricación de detergentes.

522-4.- Destrucción de basuras por autodepuración.

522-5 Destrucción de basuras por depuración biológica.

522-6 Destrucción de basuras por procedimientos físicos.

522-7 Destrucción de basuras por procedimientos biológicos.

Alojamiento Colectivo

- Hotelero. Todas las categorías.

Comercial:

- En todos los grupos: en categoría única.

Oficinas:

- En todos los grupos: en categoría única.

Aprovado polo Plenário Municipal:

Inicialmente, em 29/04/04.

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,

Sanitario:

- En locales de edificio exclusivo: categoría primera
- En locales en edificio con otros usos y al servicio de las industrias:

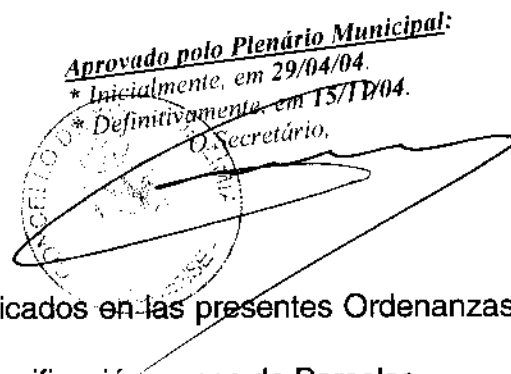
Categoría 1ª y 2ª.

Servicios Generales

- Sin limitaciones

Organismos Oficiales:

- Sin limitaciones



USOS OBLIGADOS: Serán los especificados en las presentes Ordenanzas y en los Planos de Zonificación y Plano de Zonificación y usos de Parcelas.

4.2.- ORDENANZA 2 DE ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (E.D.)

A.- DEFINICIÓN

Corresponde a la zona destinada a albergar edificios e instalaciones deportivas o de espectáculos asimilables, así como los usos complementarios de la actividad principal.

B.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE USO DEPORTIVO .

C.- PARCELA MÍNIMA

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela se considera que la parcela debe ser utilizada en su totalidad para los fines previstos.

D.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima neta por m2 de parcela: 0,80 m2/m2.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100% la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

E.- OCUPACIÓN MÁXIMA

La edificación no podrá ocupar mas de un ocho por ciento (8%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

En el resto de la parcela podrá destinarse a instalaciones deportivas no cubiertas, tales como campos de deportes, piscinas, graderíos, etc.

F.- ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, será de tres con cincuenta metros (3,50), medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de 1 planta.

G.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se autoriza su construcción, con una ocupación máxima del 40% de la parcela.

Los sótanos no serán computados como edificabilidad, lo mismo que los semisótanos, cuando sobresalgan del terreno menos de 1,00 m. Si sobresaliesen mas de 1,00 m., se considerará como una planta mas sobre rasante y serán computados al 100% como edificabilidad.

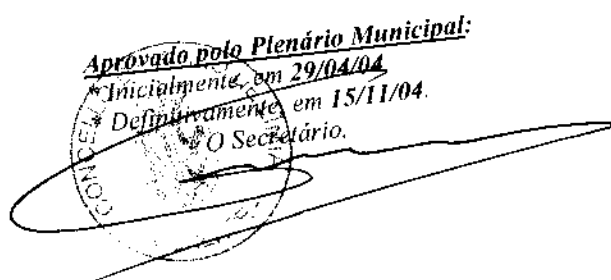
H.- CIERRES DE PARCELAS

Se permitirá un zócalo continuo de una altura máxima de 0,80 m. Por encima de este zócalo, las partes macizas solo podrán ocupar un 20% de la superficie total del cierre.

I.- OTRAS CONDICIONES

El resto de las condiciones de edificabilidad son las que figuran en el apartado 3.2.1. de la normativa.

Aprovado pelo Plenário Municipal:
Inicialmente, em 29/04/04
Definitivamente, em 15/11/04.
O Secretário.



J.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del apartado 3.2.2 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS EN GRADO UNICO

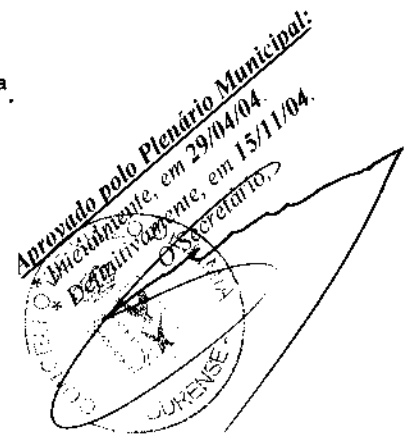
Deportivo

- Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo 2º. al aire libre: categoría única

Sanitario

- Grupo 2º. edificio con otros usos: en categoría 1ª.

Servicios generales



USOS PROHIBIDOS: todos los no incluidos en la relación de usos autorizados.

4.3.- ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (E.S.)

A.- DEFINICION

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente al establecimiento de dotaciones culturales y sociales de carácter público.

Se considera uso dominante, el equipamiento cultural y social.

B.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela de equipamiento social, que en el plano de parcelación se califican como SUELO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (S.E.S.), y en la Zona Residencial.

F.- PARCELA MINIMA

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la misma debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

Si por el Ayuntamiento, se considerase necesario modificar la disposición volumétrica o dividir la parcela para su construcción en fases, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se justifique que la solución propuesta respeta las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos, etc.

H.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

- Superficie

Edificabilidad máxima neta por m2. de parcela: 1,4 m2/m2.

- Volumen

Volumen máximo neto por m2 de parcela: 7,5 m3/m2.

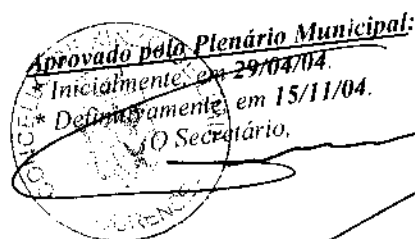
Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100% la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

I.- OCUPACION MAXIMA

La edificación no podrá ocupar mas de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.



J.- ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela será de siete con cincuenta metros (7,50 m.) medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de dos (2) plantas.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas obre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

K.- OTRAS CONDICIONES

El resto de las condiciones de edificabilidad son las que figuran en el apartado 3.2.1. de la normativa.

L.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del Capítulo 3 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS EN GRADO UNICO

- Vivienda

Solamente se autorizará una vivienda, destinada a residencia de la persona encargado de la guardería de las instalaciones, en las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones del edificio.
- b) Que se ajusten a las normas de habitabilidad que le sean de aplicación.
- c) Que la superficie de la vivienda construida no supere 125 m2.

- Garaie - Aparcamiento

- En superficie en categoría única.
- En edificio anejo a otros usos: en categorías 1ª y 2ª

- Alojamiento colectivo

Como uso dominante o asociado a él.

- Grupo 2º en categoría 1ª, 2ª y 3ª.

- Oficinas

Asociadas al uso dominante

- En edificio con otros usos: en categoría única.

- Espectáculos

- Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª.
- Grupo 2ª. Al aire libre en categoría única.

- Lugares de reunión

- Grupo 1º. Locales cerrados: en categoría 1ª y 2ª.
- Grupo 2º. Al aire libre: en categoría única.

- Cultura

- Grupo único: en categoría única.

- Sanitario

- Grupo 1º. Edificio exclusivo: en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Grupo 2º. Edificio con otros usos: en categoría 1ª, 2ª y 3ª

- Servicios Generales

- Organismos Oficiales

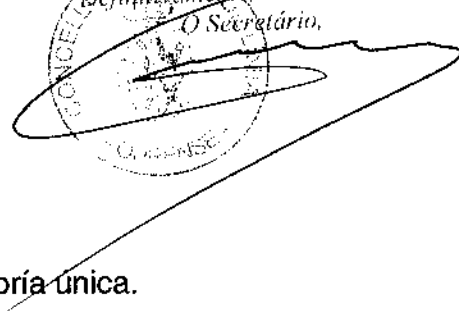
USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación de usos autorizados

Aprovado polo Plenario Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/01/04.*

O Secretário,



4.4. ORDENANZA 4 DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (4 EC)

A.- DEFINICION

Corresponde a la edificación destinada fundamentalmente a servir de Centro Comercial.

B.- AMBITO

Esta Ordenanza es de aplicación a la parcela de cesión para equipamiento comercial, que en el plano de parcelación se califican como SUELO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL (S.E.C.), y en la Zona Residencial.

F.- PARCELA MINIMA

Dado el carácter de equipamiento previsto para la parcela, se considera que la parcela debe ser utilizada en su totalidad para la finalidad cedida.

Si por el Ayuntamiento, se considerase necesario modificar la disposición volumétrica o dividir la parcela para su construcción en fases, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se justifique que la solución propuesta respeta las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos etc.

H.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida sobre la parcela, viene fijada por los parámetros siguientes:

- **SUPERFICIE**

Edificabilidad máxima neta por m² de parcela: 1,64 m²/m².

- **VOLUMEN.**

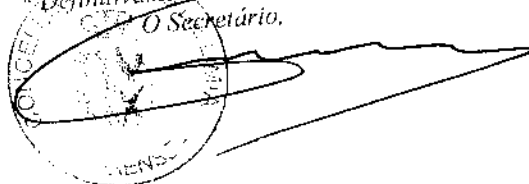
Volumen máximo neto por m². de parcela: 5,50 m³/m².

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário.



Estas condiciones de edificabilidad, deben ser cumplidas simultáneamente por las edificaciones que se construyan en la parcela regulada por la presente ordenanza.

Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100% la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

El volumen edificado es la suma de los resultados de multiplicar la superficie de cada planta por la altura de la misma hasta el forjado de su techo o el nivel de apoyo de las cerchas de cubierta, en su caso.

I.- OCUPACION MAXIMA

La edificación no podrá ocupar mas de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela en la que se levante.

J.- ALTURA

La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela, en su fachada a la Carretera, será de siete con cincuenta metros (7,50 m.), medida en el centro de fachada y según se define en la norma correspondiente.

El máximo número de plantas de la edificación sobre la rasante será de 2 plantas.

Por razón del uso, no se señala ninguna condición de altura máxima o mínima a las plantas sobre rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

K.- OTRAS CONDICIONES

El resto de las condiciones de edificabilidad son las que figuran en el apartado 3.2.1. de la normativa.

L.- CONDICIONES DE USO

Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de uso del apartado 3.2.2 de las Normas de este Plan Parcial.

USOS AUTORIZADOS, en grado único:

Garaje - Aparcamiento

- En superficie en categoría única
- En edificio anejo a otros usos: en categoría 1ª y 2ª.

Artesanía

- Talleres anejos a otros usos: en categoría única.

Comercial

- En todos los grupos en categoría única.

USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación de usos autorizados.

4.5.- ORDENANZA 5 DE ZONAS VERDES (5 ZV)

A.- DEFINICION

Corresponde a los espacios general mente arbolados y ajardinados que se destinan al esparcimiento y reposo de la población y a su salubridad, así como al aislamiento y protección de vías, espacios de alta calidad, natural y núcleos de población.

B.- AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas de cesión para equipamiento de parques, jardines y zonas verdes, que en el plano de zonificación se califican como SUELO DE ZONAS VERDES (S.Z.V.), y en la Zona Residencial.

C.- CONDICIONES DE USO

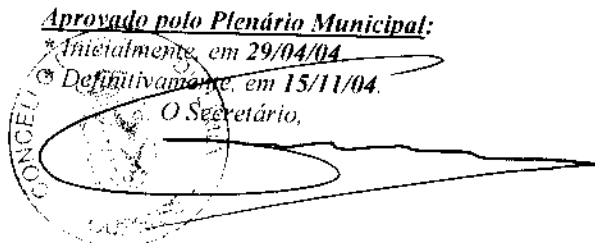
Se fijan en esta ordenanza las condiciones de uso, en relación con las Normas Generales de Uso del apartado 3.2.2. de las Normas de este Plan Parcial.

Aprovado polo Plenário Municipal:

** Inicialmente, em 29/04/04.*

** Definitivamente, em 15/11/04.*

O Secretário,



USOS AUTORIZADOS, en grado único:

- Servicios generales

USOS PROHIBIDOS: Todos los no incluidos en la relación de usos autorizados.

Ourense, febrero de 2004



Ana Coello Pardo

Arquitecto

Aprovado polo Plenario Municipal:

* Inicialmente, em 29/04/04.

* Definitivamente, em 15/11/04.

O Secretário,

