



Boletín Oficial

Provincia de Ourense



N.º 211 · Luns, 13 setembro 2010

Dep. legal: OR-1/1958 · Franqueo concertado 30/2

SUMARIO

IV. ENTIDADES LOCAIS

San Cristovo de Cea

Aprobación definitiva do Plan especial para a creación
de solo urbanizado industrial 2

IV. ENTIDADES LOCALES

San Cristovo de Cea

Aprobación definitiva del Plan especial para la creación
de suelo urbanizado industrial 24



IV. ENTIDADES LOCAIS

IV. ENTIDADES LOCALES

San Cristovo de Cea

Documento I: memoria xustificativa

Índice memoria xustificativa

1. Antecedentes

1.01. Obxecto do proxecto

1.02. Contido

2. Marco urbanístico aplicable

3. Información urbanística

3.01. Situación, delimitación e relación co contorno

3.02. Características naturais e topográficas dos terreos

3.03. Usos e edificacións existentes

3.04. Estrutura da propiedade do solo

4. Memoria descritiva e xustificativa da ordenación

4.01. Adecuación ás determinacións do planeamento de rango superior

4.02. Descrición da ordenación

4.03. Zonificación e usos pormenorizados

4.03.01. Cumprimento do artigo 46 "límites de sostibilidade"

4.03.02. Cumprimento dos estándares fixados no artigo 47 "calidade de vida e cohesión social"

4.04. Cadro zonificación e usos pormenorizados

4.05. Aliñacións e rasantes

5. Trazado e características das infraestruturas básicas

5.01. Rede viaria

5.02. Rede de abastecemento de auga

5.03. Rede de saneamento

5.04. Rede de enerxía eléctrica

5.05. Rede de iluminación pública

5.06. Rede de telecomunicacións

1. Antecedentes

1.01. Obxecto do proxecto

Redáctase este Plan especial coa finalidade da creación de solo urbanizado industrial compatible con terciario, que posibilite a implantación de empresas dentro do termo municipal de San Cristovo de Cea.

Son varios os obxectivos polos que se formula este Plan especial:

- O Concello de San Cristovo de Cea ten asinado un convenio cunha empresa de segunda transformación da madeira para a creación de 120 postos de traballo. Esta empresa ten a necesidade dunha gran cantidade de terreo urbanizado para desenvolver-la súa actividade.

Con data de xuño de 2009 os datos de desemprego deste concello e dos máis próximos son os seguintes:

Desempregados por sexo e idade

Concello; Menores de 25 anos; Maiores de 25 anos; Total (N.º; %)

Amoeiro; 13; 77; 90; 6,45

Piñor; 3; 45; 48; 5,67

San Cristovo de Cea; 8; 92; 100; 6,28

Vilamarín; 8; 67; 75; 5,52

- Nesta comarca desenvólvense varias actividades relacionadas co sector da madeira, que actualmente están atravesando unha importante crise.

As empresas existentes relacionadas co sector da madeira son as seguintes:

Serradoiros e extracción

Concello; Serradoiros; Extracción; Total

Amoeiro; 0; 3; 3

Piñor; 3; 1; 4

San Cristovo de Cea; 3; 3; 6

Vilamarín; 4; 2; 6

Este documento ten carácter de Plan especial e desenvolve mediante a súa ordenación detallada as súas determinacións, as condicións de implantación dos servizos urbanísticos para crear solo urbanizado nun ámbito sen ningún valor de protección para dotar ó termo municipal con solo urbanizado industrial. E ten por obxecto:

- A asignación de usos pormenorizados e a delimitación das zonas en que se ordena en razón dos ditos usos.

- O sinalamento de reservas de terreos para sistema de espazos libres públicos destinado a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación; reservas de terreos para sistema de equipamentos públicos destinado a prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios; así como a dotación das prazas de aparcamento de dominio público; todo conforme ó establecido no artigo 47 "Calidade de vida e cohesión social" da "Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), coas modificacións introducidas pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, (DOG 31/12/2004), pola Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); pola Lei 3/2008, de maio, de ordenación da minería de Galicia (DOG 6/06/2008); e pola Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo (DOG 30/06/2008)" (en diante LOUGA).

- O trazado e as características da rede de comunicacións propias do sector e dos seus enlaces co sistema xeral de comunicacións existente, con sinalamento de aliñacións, rasantes e zonas de protección da rede viaria, así como a previsión de aparcamentos na proporción legalmente establecida.

- A definición e o trazado das redes de abastecemento de auga, saneamento, enerxía eléctrica, iluminación pública e telecomunicacións previstas por este Plan especial.

- A avaliación económica da implantación dos servizos indicados e das obras de urbanización necesarias.

- O Plan de etapas para a execución das ditas obras de urbanización.

- Estudo do medio rural circunscrito.

As determinacións contidas neste Plan especial, e, en especial, as que se establecen nas normas de ordenación, serán de aplicación para o ámbito territorial deste en todo o que non se opoña ó planeamento de rango superior, e sen prexuízo da lexislación sectorial aplicable.

1.02. Contido.

O contido deste documento é o propio dos Plans especiais de ordenación e comprende, consecuentemente: os planos de información (incluído o catastral) e de ordenación; os estudos xustificativos necesarios para a ordenación detallada do ámbito; así como as determinacións dos servizos e as ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución.

Utilízase como apoio a cartografía da Xunta de Galicia a escala 1:5000 realizada con base nun voo fotogramétrico de 1994, e levantamento topográfico baseada na restitución fotográfica de 2009.

2. Marco urbanístico aplicable

Este Plan especial redáctase con base na disposición adicional primeira, apartado 1, da LOUGA, que establece:

"En municipios con poboación inferior a 5.000 habitantes e sen planeamento xeral, poderán formularse plans especiais que teñan por obxecto a execución de actuacións públicas para crear solo urbanizado con destino a usos industriais, terciarios,



de equipamentos públicos ou a construción de vivendas de promoción pública.”

O Concello de San Cristovo de Cea ten unha poboación inferior a 5.000 habitantes e non conta con planeamento xeral.

A este plan aplícanse os estándares establecidos no artigo 47 “calidade de vida e cohesión social”, así como os “límites de sostibilidade” do artigo 46 da LOUGA en aplicación da disposición adicional primeira, apartado 3, da LOUGA que establece:

“O contido do plan especial será determinado regulamentariamente e, en todo caso, serán de aplicación os estándares de reserva de solo para dotacións e as limitacións de intensidade esixidas para o solo urbanizable non-delimitado.”

Entre a documentación figura o Estudo do medio rural circunscrito conforme ó establecido no apartado 4 da disposición adicional primeira da LOUGA, que establece:

“O plan especial deberá incluír entre a súa documentación o estudo do medio rural circunscrito ó seu ámbito e incidencia da nova actuación no seu contorno e o estudo de sostibilidade ambiental, impacto territorial e paisaxístico ó que se refire o artigo 61.4 desta lei”.

O apartado 4 do artigo 61 está derogado pola Lei 6/2007. Polo tanto soamente se inclúe o Estudo do medio rural circunscrito, que está sometido a avaliación ambiental estratéxica.

3. Información urbanística

3.01. Situación, delimitación e relación co contorno

O ámbito que se desenvolverá sitúase no concello de San Cristovo de Cea, pertencente á provincia de Ourense.

O seus lindeiros son os seguintes:

- Ó nordeste, coa N-525 Zamora a Santiago.
- Ó noroeste, con río Maraño e con solo rústico.
- Resto dos lindeiros: con solo rústico.

A superficie total do ámbito medida sobre plano de cartografía da Xunta de Galicia a escala 1:5000 realizada con base nun voo fotogramétrico de 1994 é de 345.677 m².

A localización nesta zona obedece a razóns de boas comunicacións coa rede de estradas de Galicia e nacionais.

3.02. Características naturais e topográficas dos terreos

Os terreos do Plan especial ocupan terreos sen labrar, algúns prados e varias parcelas de montes comunais. O perímetro ten unha forma irregular.

A topografía móstranos unha área con caídas non moi pronunciadas dende a estrada nacional 525 ata o río Maraño.

3.03. Usos e edificacións existentes

Os terreos incluídos no Plan especial teñen marcado carácter rural. Son terreos na súa maior parte sen cultivar.

Non se constata a existencia de infraestrutura nin rede ningunha de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica ou telecomunicacións no interior do ámbito.

3.04. Estrutura da propiedade do solo

A superficie total do ámbito medida sobre plano de cartografía da Xunta de Galicia a escala 1:5000 realizada con base nun voo fotogramétrico de 1994 é de 345.677 m².

4. Memoria descriptiva e xustificativa da ordenación

4.01. Adecuación ás determinacións do planeamento de rango superior

O Concello de San Cristovo de Cea non conta con planeamento de ningún tipo, polo tanto é de aplicación a “Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), coas modificacións introducidas pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, (DOG 31/12/2004), pola Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); pola Lei 3/2008, de maio, de orde-

nación da minería de Galicia (DOG 6/06/2008); e pola Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo (DOG 30/06/2008)”.

Este Plan especial redáctase con base na disposición adicional primeira da LOUGA, cumprindo as súas determinacións:

1. O Concello de San Cristovo de Cea ten unha poboación inferior a 5.000 habitantes, non conta con planeamento xeral e a formulación deste Plan especial ten por obxecto crear solo urbanizado industrial nun ámbito sen ningún valor de protección para dota-lo termo municipal de parcelas industriais.

2. O contido deste documento é o propio dos plans especiais de ordenación e aplícanse os estándares establecidos no artigo 47 “calidade de vida e cohesión social”, así como os “límites de sostibilidade” do artigo 46 da LOUGA.

3. Tamén se inclúe entre a documentación o estudo do medio rural circunscrito.

4.02. Descrición da ordenación

Os criterios e obxectivos deste Plan especial para a creación de solo urbanizado industrial no concello de San Cristovo de Cea son os seguintes:

- Creación dunha nova área industrial de escala adecuada á zona onde se sitúa que dea servizo á demanda de uso industrial na zona.

- Xeración de parcelas industriais de diversos tamaños que se adecúen a necesidades diferentes.

- Resolución do acceso dende a Nacional 525.

- Localización da parcela dotacional nun punto de interese e non de forma residual.

- Xeración de zonas verdes que diminúan o impacto visual dun asentamento industrial no contorno.

En resposta ós obxectivos anteriormente expostos, propónse unha ordenación caracterizada polos seguintes aspectos:

Estrutura viaria:

- Defínense dúas vías estruturantes con sentidos diferenciados que dea acceso ás distintas parcelas de uso industrial.

- O resto do viario, aínda sendo de inferior categoría, ten capacidade suficiente para a demanda das parcelas que dan acceso.

- Sitúanse prazas de aparcamento no viario para dar solución ás prazas requiridas pola LOUGA.

- Como acceso dende a Nacional 525 defínese un acceso con carrís de acceso e de saída, segundo a “Lei 25/88, do 29 de xullo, de estradas...”, “Regulamento xeral de estradas”, coas súas respectivas modificacións, “Orde de 16 de decembro de 1997, pola que se regulan os accesos ás estradas do Estado, as vías de servizo e ...” e as súas modificacións parciais, e demais normativa de aplicación para o efecto.

- Respéctanse as conexións cos camiños existentes na actualidade.

Tipoloxía de parcelas

Diferéncianse parcelas de diferentes tamaños para dar cabida ás seguintes demandas:

- Parcelas para grandes plantas industriais.

- Parcelas para plantas industriais.

- Unha grande parcela para un uso específico de grande demanda expositiva.

Localización dos equipamentos

- Resérvase unha boa situación para as parcelas dotacionais, preto do acceso e vías de comunicación estruturantes.

Servizos técnicos de carácter público

- Resérvanse pequenas parcelas para a localización de equipos de infraestruturas (telecomunicacións, centros de transformación, centros de mando de iluminación, infraestruturas hídricas, infraestruturas de saneamento,...).



Zonas verdes

A localización das zonas verdes obedece ós seguintes criterios:

- Minora-lo impacto visual dun parque empresarial no contorno.
- Reservar parcelas moi superiores ás mínimas fixadas polos estándares, situadas nas mellores zona do ámbito, próxima ós núcleos e ó río Maraño coa idea de que as gocen a totalidade dos habitantes do núcleo e que non adoezan de ningunha maneira de ser espazos de carácter residual.

- Potencia-la ribeira do río Maraño, utilizando a súa franxa de protección para separalo das parcelas de carácter industrial e potenciar unha futura ruta que conecte cos muíños existentes fóra do ámbito do Plan.

O acondicionamento dos espazos libres e zonas verdes localizadas na marxe oeste do ámbito non poderán supo-la perda dos valores naturais preexistentes.

Formularanse solucións que garantan a conservación dos muíños que existan no ámbito, así como elementos susceptibles de catalogación durante a execución do plan, para os cales se comunicará ó órgano competente na materia a súa situación, paralizándose as tarefas que se estean a desenvolver no seu contorno ata o seu consentimento.

Nos proxectos que desenvolvan o plan integraranse as "pautas e propostas de actuación sostibles", derivadas do estudo ambiental.

O proxecto de urbanización deberá reservar unha partida orzamentaria para a aplicación das medidas correctoras desenhadas no ISA.

4.03. Zonificación e usos pormenorizados

Cada un dos elementos expostos na ordenación estrutúrase zonalmente establecendo as condicións de uso pormenorizado e a asignación dunha normativa particular.

As zonas características establecidas son:

- Solo industrial (IN-1)
- Solo industrial (IN-2)
- Solo industrial (IN-3)
- Sistema de espazos libres públicos (EL)
- Sistema de equipamentos públicos (EQ)
- Servizos técnicos de carácter público (ST)

Nos planos de zonificación e de plan de etapas diferéncianse os distintos usos e as fases de execución e desenvolvemento do ámbito.

O réxime de edificación e uso aplicable en cada caso queda definido nos documentos de ordenanzas reguladoras e nos planos.

4.03.01. Cumprimento do artigo 46 "límites de sostibilidade"

En cumprimento da disposición adicional primeira establécense as limitacións de intensidade esixidas para o solo urbanizable non-delimitado.

O artigo 46 establece no seu apartado 5 o seguinte:

«En solo urbano non consolidado e solo urbanizable de uso industrial, non se permitirá unha ocupación do terreo polas construcións superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito.»

A superficie total do ámbito é de 345.677 m².

A superficie considerada para computo de ocupación (sen computa-la zona de afección da estrada e a zona de policía do río) é de 286.681,09 m².

O límite da superficie ocupable total quedaría establecido en: 286.681,09 m² x 2/3 = 191.120,73 m².

Aplicando as condicións da ocupación sobre as parcelas netas de uso industrial, a ocupación do plan é de 156.823,38 m², moi inferior ó límite establecido na LOUGA.

4.03.02. Cumprimento dos estándares fixados no artigo 47 "calidade de vida e cohesión social"

A LOUGA establece que se realizarán as seguintes reservas mínimas de solo para as seguintes dotacións urbanísticas:

a) Sistema de espazos libres públicos.

a) Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de ocio, expansión e recreo da poboación:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10% da superficie total do ámbito.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 10% da superficie total do ámbito.

Dado que a superficie ordenada é de 345.677 m², e aplicando o mínimo do 10%, serían 34.567,70 m². Neste Plan especial cualifícanse para este sistema 59.988,70 m², moi superior ó mínimo esixido.

b) Sistema de equipamentos públicos.

b) Sistema de equipamentos públicos destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, educativos, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:

- En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: 10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables.

- En ámbitos de uso terciario ou industrial: o 2% da superficie do ámbito.

Dado que a superficie ordenada é de 345.677 m², e aplicando o mínimo do 2%, serían 6.913,54 m². Neste Plan especial cualifícanse para este sistema 23.755,87 m², superior ó mínimo esixido.

c) Prazas de aparcamento de vehículos:

c) Prazas de aparcadoiros de vehículos:

- En ámbitos de uso residencial e hoteleiro: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público.

- En ámbitos de uso terciario: 2 prazas de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a quinta parte debe ser de dominio público.

- En ámbitos de uso industrial: 1 praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das que, como mínimo, a cuarta parte será de dominio público.»

Dado que hai 288.064,17 m² edificables, corresponderíanlle 289 prazas, pero no viario e nas praias de aparcamento localízase un número moi superior ó mínimo esixido.

4.04. Cadro de zonificación e usos pormenorizados

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

SUPERFICIE AFECCIÓN CARRETERA N-525 A SU PASO POR LA ACTUACIÓN	16.316,05 m ²
SUPERFICIE ZONA DE POLICÍA DEL RÍO SILVABOIA	42.679,86 m ²
SUPERFICIE CONSIDERADA PARA CÓMPUTO DE OCUPACIÓN	286.681,09 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	345.677,00 m ²

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN USOS

		PROPUESTA		LO.U.G.A.
ESP. LIBRES	SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS COMPUTABLES	EL-1 COMP.	35.466,01 m ²	34.567,70 m ²
	SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS NO COMPUTABLES	EL-2	13.929,71 m ²	NO FUJADA
	SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS NO COMPUTABLES S.R.P.I.	EL-3	12.315,16 m ²	NO FUJADA
SUELOS	SISTEMA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	EQ-1	4.313,35 m ²	23.398,79 m ² 6.913,54 m ²
		EQ-2	1.109,45 m ²	
		EQ-3	17.975,99 m ²	
	SUELO INDUSTRIAL	IN-1	160.151,23 m ²	230.451,33 m ² NO FUJADA
		IN-2	21.425,08 m ²	
		IN-3	48.875,02 m ²	
SERVICIOS TÉCNICOS DE CARÁCTER PÚBLICO	ST	1.085,32 m ²	NO FUJADA	
SISTEMA LOCAL VIARIO	V-1	29.030,68 m ²		
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACION			345.677 m ²	345.677 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS			390	289



4.05. Aliñacións e rasantes

As aliñacións e rasantes quedan fixadas nos correspondentes planos por medio de perfís lonxitudinais e seccións transversais das vías de acceso.

5. Trazado e características das infraestruturas básicas

5.01. Rede viaria

A pavimentación das vías públicas realizarase sobre unha base compactada, unha capa de firme e unha capa de rodadura de aglomerado asfáltico en quente ou ben outra solución equivalente xustificada como tal no proxecto de urbanización.

Tódalas parcelas presentarán posibilidade de acceso rodado, polo menos nun dos lados. O dito acceso executarase de acordo co indicado no correspondente proxecto de urbanización, no que se xustificarán as cargas de servizo da rede viaria.

Nas zonas de aparcamento de vehículos, o firme será igual que nas zonas de circulación.

O ancho das vías e das bandas de aparcamento será o especificado nos planos de seccións transversais de viario.

As vías de circulación terán pendente ós lados, para posibilita-la escorrentía das augas de chuvia.

Tódolos itinerarios peonís levarán vaos ou rebaixas nos bordos que permitan a circulación sen trabas a persoas con mobilidade reducida. Tamén se prevén cruces peonís, como se reflicte nos planos.

5.02. Rede de abastecemento de auga

Para o dimensionado da rede de abastecemento de auga de alimentación ó ámbito que nos ocupa, considerarase unha dotación en función das necesidades do ámbito para desenvolver, dependendo o seu cálculo do estimado no proxecto de urbanización.

O trazado efectúase tendo en conta o trazado do viario, a pendente do terreo, a demanda e o punto de conexión coa rede existente, partindo dun depósito regulador para efectuar, sendo preferible a súa colocación na parte máis elevada do ámbito, na zona denominada ST dese punto, ó cal se conectará en tubaxe de polietileno. Óptase por unha rede lineal.

A rede de abastecemento de auga axustarase no posible ó esquema establecido nos planos, podendo modificarse no proxecto de urbanización.

Deberanse ter en conta as condicións de separación con outras instalacións, así como tódalas condicións establecidas pola empresa subministradora ou, no seu defecto, pola normativa vixente para o efecto. Deberase asegurar unha presión en torno ós 3,5 kg/cm², podendo ser modificada co conseqüente cálculo no proxecto de urbanización. Está previsto situar bocas de rega nas vías.

5.03. Rede de saneamento. Rede de sumidoiros e drenaxe de augas pluviais.

O trazado esquemático destas redes aparece reflectido nos planos de ordenación. Proponse un sistema separativo para evita-la sobrecarga da EDAR que se pretende instalar na parcela ST que atopamos na cota máis baixa do conxunto, á que irán parar por gravidade unicamente as augas residuais.

Debido á configuración topográfica da urbanización e co obxectivo de que toda a recollida de residuais e pluviais discorra por gravidade ata a súa conexión cos sistemas xerais, estímase o seguinte:

A EDAR deberá garantir unha óptima calidade do afluente de acordo cos parámetros contidos na normativa vixente.

Os efluentes evacuados á rede xeral deberán, en caso de ser necesario, ser sometidos a un pretratamento no interior da par-

cela, ata obte-los valores óptimos indicados para verter directamente á rede, cando sexa necesario.

Tanto no caso de pluviais como de fecais os pozos de rexistro serán independentes, estancos, realizándose con formigón de forma que quede asegurada a estanquidade do pozo e das xuntas, característica que poderá ser modificada no proxecto de urbanización coa xustificación necesaria para garanti-la melloira desta.

Nos pozos de rexistro colocaranse tapas de fundición dúctil articuladas para unha carga de rotura de 40 tn, sendo o cerre da tapa con dispositivo de aferollado.

A rede de saneamento de auga axustarase no posible ó esquema establecido nos planos, podendo modificarse no proxecto de urbanización.

Deberanse ter en conta as condicións de separación con outras instalacións, así como tódalas condicións establecidas pola normativa vixente para o efecto.

Por medio do redeseño e do cálculo no proxecto de urbanización situaranse os correspondentes sumidoiros, pozos de rexistro, acometidas, etc...

5.04. Rede de enerxía eléctrica

No que á rede de enerxía eléctrica se refire consideraremos dous apartados distintos, a rede de media tensión, que se distribuirá ás parcelas e ós centros de transformación, e a rede de baixa tensión, correspondente á distribución entre parcelas, que levará a enerxía eléctrica ata os abonados.

A actuación resolverase mediante a instalación do número de centros de transformación estimados necesarios de acordo cos cálculos para realizar no proxecto de urbanización, que se situarán nas parcelas destinadas a servizos técnicos (ST).

Nos centros de transformación instalaranse cadros de baixa tensión, debidamente calibrados en función da liña a protexer, xa que desde este partirán as liñas de baixa tensión que alimentarán ós usuarios finais.

Desde o condutor principal derivará ata as diferentes parcelas mediante acometidas individuais, denominadas "caixa xeral de protección e medida". Estas instalaranse sempre nun nicho na parede na parte frontal da parcela. Os dispositivos de lectura dos equipos de medida deberán estar situados a unha altura comprendida entre 0,70 e 1,80 m.

A caixa de protección e medida que se utilizará corresponderá a un dos tipos recollidos nas especificacións técnicas da empresa subministradora que foran aprobadas pola administración pública competente, en función do número e natureza da subministración.

A localización da caixa de protección e medida permitirá:

- fácil lectura do equipo de medida,
- acceso permanente ós fusibles xerais de protección,
- garantías de seguridade e mantemento.

Serán de aplicación as normas da compañía subministradora e os regulamentos e instrucións electrotécnicas que sexan de aplicación.

Toda a rede de distribución de enerxía eléctrica realizarase de maneira subterránea, tendida baixo espazos públicos, segundo esquemas contidos na documentación gráfica.

Nos cruzamentos de calzadas, os cables protexeranse debidamente baixo tubos recubertos de formigón.

Realizarase a distribución baixo tubo que permita o paso dos cables con folgura, e a súa eventual substitución por outros de maior sección.



5.05. Rede de iluminación pública

A rede de enerxía eléctrica de iluminación pública deseñárase de acordo coas disposicións do Regulamento electrotécnico de baixa tensión e das MI.BT. que lle sexan de aplicación.

Proxectárase empregando luminarias montadas directamente sobre columnas troncocónicas de aceiro galvanizado de 9/10 m de altura en color a elixir pola dirección facultativa e acorde coas especificacións municipais.

A implantación das luminarias poderá modificarse no proxecto de urbanización de acordo cos parámetros establecidos e cos cálculos contidos nel.

Nos finais da liña levarase os condutores como previsión de futuras ampliacións.

O factor de potencia da instalación deberá ser tal que nos consumos de enerxía eléctrica non se produzan recargas por este concepto.

As gabias estarán dotadas de arquetas nos puntos que a continuación se relacionan, como mínimo:

- a pé de cadro de mando e protección,
- en cada punto de luz,
- en cada cambio de dirección,
- en cada extremo dun cruzamento de calzada.

Tódolos tubos de conducción de iluminación serán duplicados, un para a instalación e outro de reserva.

As arquetas disporanse unha por báculo ou por cada 30 m de cable. Os cables serán resistentes á acción de roedores e da corrosión.

A iluminación nas vías de circulación rodada garantirá unha iluminación media de 20 lux como mínimo e nas zonas de xardíns e espazos libres de 10 lux.

5.06. Rede de telecomunicacións

A rede de distribución realizarase de forma subterránea, baixo beirarrúas e por terreos de dominio público.

Todo o seu trazado realizarase segundo o disposto polas compañías subministradoras e a normativa de aplicación para o efecto.

Cada parcela estará dotada das acometidas pertinentes.

Disporanse arquetas que permitan a fácil substitución dos cables.

Tódalas prescricións que se teñen realizado sobre o xeito da execución das obras de urbanización poderán ser modificadas polos correspondentes proxectos de urbanización de forma xustificada, pero sen que se produza diminución nos niveis de servizo previstos.

San Cristovo de Cea, 12 de agosto de 2010.

Anexos á memoria

Anexo 1: estrutura da propiedade. Relación de propietarios catastrais



NÚMERO PLANO	TITULAR	DNI	SUPERFICIE (ha)	REF. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN		Val. cat. ()
					Políg.	Parc.	
1	Calviño Vázquez, Antonio	32589712 T	0,0589	32077A006000370000AB	6	37	34,68
2	Meiriño Vázquez, Juan	34465539 Q	0,0325	32077A006000380000AY	6	38	19,10
3	DESCONOCIDO		0,0324	32077A006013880000AH	6	1388	10,60
4	Díaz Rodríguez, Agustín	33025595 X	0,1065	32077A006000390000AG	6	39	66,64
	Díaz Rodríguez, Josefa	34435787 A					
5	Gómez Fernández, Camilo Manuel	34465475 K	0,1659	32077A006000400000AB	6	40	103,83
6	DESCONOCIDO		0,1733	32077A006000450000AL	6	45	102,21
7	DESCONOCIDO		0,2098	32077A006000460000AT	6	46	123,76
8	DESCONOCIDO		0,1926	32077A006000470000AF	6	47	113,62
9	Peña Vázquez, Teresa	76691458 M	0,6337	32077A006000480000AM	6	48	397,02
10	Pérez Peña, Francisco	34463612 K	0,3844	32077A006000490000AO	6	49	134,78
11	García Fernández, Agustina		0,2495	32077A006000500000AF	6	50	82,41
12	Meiriño Rodríguez, Avelino	34465121 N	1,1480	32077A006000510000AM	6	51	787,79
13	Fernández Fernández, Josefa María del Carmen	34465016 E	0,5536	32077A006000520000AO	6	52	346,80
	Calviño Álvarez, Ricardo	76678061 V	0,2911	32077A006000530000AK	6	53	182,29
14	Calviño Álvarez, Visitación	34540315 L					
15	Calviño González, Antonio		0,2137	32077A006000540000AR	6	54	126,11
16	Iglesias Barrosa, Gumersindo		0,3817	32077A006000550000AD	6	55	126,12
17	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,2490	32077A006000560000AX	6	56	87,29
18	Gómez Fernández, Ricardo		0,2277	32077A006000570000AI	6	57	75,17
19	Marta Fernández, Elena	34956653 B	0,2276	32077A006000580000AJ	6	58	79,73
20	Vázquez Fernández, Etelvino	34465297 G	0,1990	32077A006000590000AE	6	59	69,70
	Vázquez Fuentes, Agridina	34607754 E	0,1945	32077A006000600000AI	6	60	68,12
21	Vázquez Fuentes, Antonio Fagustino	34540324 M					
22	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,1062	32077A006000610000AJ	6	61	37,15
23	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,2974	32077A006000620000AE	6	62	182,10
24	COMUNAL VECINOS DE CEA		3,1229	32077A006002730000AF	6	273	
25	Pérez Álvarez, Pilar	34465553 F	0,4294	32077A006002740000AE	6	274	268,97
26	Álvarez Cabo, Manuela	34465419 B	0,0715	32077A006002750000AO	6	275	44,65
27	Gómez Cabo, José Carlos	76698276 S	0,2282	32077A006002760000AK	6	276	142,85

28	González Rodríguez, Leandro	34556840 F	0,1877	32077A006002400000AT	6	240	65,74
29	Meiriño Vázquez, Juan	34465539 Q	0,2000	32077A006002410000AF	6	241	70,07
30	Gómez Fernández, José	34465370 P	0,4086	32077A006002420000AM	6	242	143,25
31	Meiriño Rodríguez, Avelino	34465121 N	0,1870	32077A006002430000AO	6	243	65,50
32	García Fernández, Guillermo	00002961 V	0,2050	32077A006002440000AK	6	244	71,83
33	García Rodríguez, María Carmen	34465371 D	0,2601	32077A006002450000AR	6	245	91,15
34	Crespo Fernández, José Antonio	34608902 C	0,2220	32077A006002460000AD	6	246	77,78
35	Gómez Fernández, José	34465370 P	0,0910	32077A006002470000AX	6	247	31,80
36	Lorenzo Fernández, Consuelo	34486428 K	0,1114	32077A006002480000AI	6	248	38,99
37	Rodríguez Fernández, Palmira		0,0534	32077A006002490000AJ	6	249	17,56
38	Gómez Fernández, Agustina	34592521 S	0,0566	32077A006002500000AX	6	250	19,73
39	Crespo Fernández, José Antonio	34608902 C	0,1813	32077A006002510000AI	6	251	63,52
40	Barrosa Lorenzo, Dolores	76691439 D	0,1402	32077A006002520000AJ	6	252	49,08
41	González Pérez, Ramón (Caparelo)	34573589 N	0,1020	32077A006002530000AE	6	253	35,64
42	Rodríguez Rodríguez, Emilia	34464813 A	0,1241	32077A006002540000AS	6	254	43,45
43	González García, José	34464560 A	0,0614	32077A006002550000AZ	6	255	21,47
44	González García, Concepción	34464726 P	0,0443	32077A006002560000AU	6	256	15,41
45	González García, Julia	34465166 B	0,0408	32077A006002570000AH	6	257	14,19
46	DESCONOCIDO		0,1213	32077A006002580000AW	6	258	40,01
47	Álvarez Cabo, Manuela	34465419 B	0,0453	32077A006002590000AA	6	259	15,75
48	Barrosa Lorenzo, Dolores	76691439 D	0,0445	32077A006002600000AH	6	260	15,51
49	Álvarez Cabo, Manuela	34465419 B	0,1711	32077A006002610000AW	6	261	59,90
50	Rodríguez García, José y María Luz Pilar		0,2675	32077A006002620000AA	6	262	88,36
51	Pérez Portuga, I Genoveva	34465587 H	0,2660	32077A006002630000AB	6	263	87,87
52	Meiriño Pérez, Eulogio	34998878 P	0,2541	32077A006002640000AY	6	264	83,95
53	Meiriño Vázquez, Adolfo	34464491 A	0,2769	32077A006002650000AG	6	265	97,05



54	Fernández Rodríguez, Teresa	34464620 V	0,3262	32077A006002660000AQ	6	266	114,35
55	De Castro López Villarino, Fernando y Hna.		0,2124	32077A006002670000AP	6	267	70,13
56	De Castro López Villarino, Fernando		0,2439	32077A006002680000AL	6	268	80,56
57	Sevillano Entremera, Jesús y Hnos.	34929953 Z	0,4645	32077A006002690000AT	6	269	153,49
58	Sevillano García, Jesús		0,6019	32077A006002700000AP	6	270	198,95
59	COMUNAL VECINOS DE CEA		0,1257	32077A006002710000AL	6	271	2,89
60	COMUNAL VECINOS DE CEA		2,1985	32077A006001790000AK	6	179	726,94
61	Gil Fernández, Natividad		0,2030	32077A006002140000AD	6	214	67,03
62	Figueiredo Bernárdez, Ermitas	34591318 P	0,2061	32077A006002150000AD	6	215	30,86
63	Pérez Álvarez, Pilar	34465553 F	0,1060	32077A006002190000AS	6	219	37,07
64	Álvarez Fernández, Peregrina		0,3910	32077A006002200000AJ	6	220	129,21
65	Fernández Rodríguez, Teresa	34464620 V	0,2912	32077A006002210000AE	6	221	102,07
66	Fernández Rodríguez, Teresa	34464620 V	0,1602	32077A006002220000AS	6	222	56,08
67	González Vázquez, Dolores Felisa	34906555 F	0,1320	32077A006002230000AZ	6	223	46,19
68	DESCONOCIDO		0,2120	32077A006002240000AU	6	224	69,99
69	Lorenzo Fernández, Consuelo	34486428 K	0,0981	32077A006002250000AH	6	225	14,65
70	Figueiredo Bernárdez, Josefa y Hnos.		0,0900	32077A006002260000AW	6	226	2,01
71	Rodríguez García, José		0,1826	32077A006002270000AA	6	227	4,24
	Rodríguez García, María Luz Pilar						
72	Vázquez Fernández, Etelvino	34465297 G	0,2149	32077A006002280000AB	6	228	285,39
73	González García, Juan Bautista	34599836 Q	0,0606	32077A006002290000AY	6	229	1,40
74	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,1032	32077A006002300000AA	6	230	136,97
75	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,0772	32077A006002310000AB	6	231	102,40
76	Figueiredo Bernárdez, Ermitas	34591318 P	0,5478	32077A006002320000AB	6	232	192,13
77	González Fernández, Josefa María del Carmen	34600382 X	0,0972	32077A006002330000AB	6	233	33,99
78	Lorenzo Fernández, Consuelo	34486428 K	0,0667	32077A006002340000AQ	6	234	23,26

79	González Fernández, Josefa María del Carmen	34600382 X	0,1438	32077A006002350000AP	6	235	50,32
80	Meiriño Alvarez, Arturo	34465108 E	0,0988	32077A006002360000AL	6	236	34,57
	Meiriño Alvarez, Eulogio	34944421 S					
	Meiriño Alvarez, María	76678031 X					
	Meiriño Alvarez, Telmo	34543606 K					
81	González Rodríguez, Manuel (Bouteiro)	34605860 Z	0,1615	32077A006002370000AT	6	237	56,56
82	González Fernández, Josefa María del Carmen	34600382 X	0,2436	32077A006002380000AF	6	238	85,34
83	González Vázquez, Dolores Felisa	34906555 F	0,3670	32077A006002390000AM	6	239	128,67
84	COMUNAL VECINOS DE CEA		7,5436	32077A006000630000AS	6	63	
85	COMUNAL VECINOS DE CEA (Parte de parcela)		2,1142 (1,1978)	32077A006008110000AP	6	811	
86	Vázquez Fernández, Etelvino	34465297 G	0,4465	32077A006002770000AR	6	277	279,7
87	Fernández Gil, Natividad		0,2371	32077A006002780000AD	6	278	
88	Fernández Díaz, José	34465179 R	0,3991	32077A006002790000AX	6	279	250
89	Fernández Gil, Natividad		0,1543	32077A006002800000AR	6	280	
90	Álvarez Fernández, Peregrina		0,0612	32077A006002820000AX	6	282	
91	Vázquez García, Agustina Josefina	76677825B	0,1048	32077A006002810000AD	6	281	65,54
92	COMUNAL VECINOS DE CEA		0,0864	32077A006002720000AT	6	272	
93	García Rodríguez, Telmo [Herederos de]	34529405B	0,5340	32077A006008270000AS	6	827	80,18
94	García Rodríguez, Telmo [Herederos de]	34529405B	0,1248	32077A006002180000AE	6	218	43,66
95	CAMINOS (Parte de parcelas) Ayuntamiento San Cristovo de Cea		(0,9459)	32077A006090260000AH	6	9026	
				32077A006090020000AG	6	9002	
				32077A006090140000AR	6	9014	
TOTAL			34,5677				



Anexo 2: certificacións catastrais telemáticas de tódalas parcelas

Documento II: ordenanzas reguladoras

Índice ordenanzas reguladoras

Título 1. Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

Artigo 2. Ámbito territorial

Artigo 3. Vixencia

Artigo 4. Desenvolvemento

Título 2. Réxime dos usos

Artigo 5. Competencias

Artigo 6. Cualificación do solo, usos pormenorizados

Artigo 7. Estudos de detalle

Artigo 8. Parcelacións

Artigo 9. Proxectos de urbanización

Artigo 10. Sistema de actuación

Artigo 11. Plan de etapas

Título 3. Normas de ordenación

Capítulo 1. Normas xerais da urbanización

Artigo 12. Xeneralidades

Artigo 13. Proxectos de urbanización

Artigo 14. Rede viaria

Artigo 15. Proposta de ordenación de tráfico

Artigo 16. Rede de saneamento

Artigo 17. Rede de abastecemento de auga

Artigo 18. Rede de iluminación pública

Artigo 19. Rede de enerxía eléctrica

Artigo 20. Rede de telecomunicacións

Artigo 21. Aparcamentos de superficie

Artigo 22. Condicións técnicas das obras en relación coas vías e servizos públicos

Capítulo 2. Normas de edificación

Artigo 23. Condicións xerais

Artigo 24. Condicións de seguridade e habitabilidade

Artigo 25. Condicións de accesibilidade

Artigo 26. Instalacións do edificio

Artigo 27. Caixas de correo de correos

Artigo 28. Números de policía

Capítulo 3. Normas xerais de volume

Artigo 29. Condicións xerais

Artigo 30. Aliñacións

Artigo 31. Rasantes

Artigo 32. Parcelas

Artigo 33. Recuamentos da edificación

Artigo 34. Edificabilidade

Artigo 35. Superficie ocupada pola edificación (ocupación en planta)

Artigo 36. Usos do solo

Artigo 37. Tipoloxías edificatorias previstas, definición

Artigo 38. Plantas dun edificio

Artigo 39. Sotos

Artigo 40. Altura reguladora máxima

Artigo 41. Plantas

Artigo 42. Criterios para a medición de alturas

Artigo 43. Peches de parcela

Artigo 44. Fachada e liña de fachada

Artigo 45. Medianeira

Artigo 46. Corpos voados

Artigo 47. Cubertas

Capítulo 4. Normas xerais de uso

Artigo 48. Usos considerados no plan parcial

Artigo 49. Disposicións xerais

Sección primeira. Uso industrial e de almacéns

Artigo 50. Definición

Artigo 51. Categorías

Artigo 52. Avaliación da incidencia ambiental

Artigo 53. Disposicións de carácter xeral para o funcionamento das actividades industriais

Sección segunda. Uso administrativo e de oficinas

Artigo 54. Definición

Artigo 55. Categorías

Artigo 56. Condicións particulares

Sección terceira. Uso garaxe aparcamento e servizos do automóbil

Artigo 57. Definición

Artigo 58. Clasificación

Artigo 59. Condicións de carácter xeral

Artigo 60. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos

Artigo 61. Condicións particulares dos garaxes-aparcamentos de categoría 1ª e 2ª

Artigo 62. Condicións particulares dos garaxes-aparcamentos en parcela interior e espazos libres privados

Artigo 63. Talleres do automóbil: (categoría 3ª)

Sección cuarta. Uso estación de servizo e instalacións para a subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos

Artigo 64. Estacións de servizo

Artigo 65. Condicións

Sección quinta. Uso sociocultural

Artigo 66. Definición

Artigo 67. Clases

Artigo 68. Categorías

Artigo 69. Condicións particulares

Sección sexta. Uso asistencial

Artigo 70. Definición

Artigo 71. Categorías

Artigo 72. Condicións particulares

Sección sétima. Uso deportivo

Artigo 73. Definición

Artigo 74. Categorías

Artigo 75. Condicións particulares

Sección oitava. Uso espectáculos públicos e actividades recreativas

Artigo 76. Definición

Artigo 77. Categorías

Artigo 78. Condicións particulares

Capítulo 5.- Zonificación e cualificación do solo

Artigo 79. Cualificación do solo do Plan parcial

Artigo 80. Sistemas e zonas

Capítulo 6.- Normas particulares de cada zona. Ordenanzas zonais

Ordenanza 1ª. Espazos libres

Artigo 81. Ámbito de aplicación

Artigo 82. Condicións de uso

Artigo 83. Tipoloxía edificatoria

Artigo 84. Condicións de parcela

Artigo 85. Condicións de ocupación, volume e edificación

Artigo 86. Condicións ambientais e estéticas

Ordenanza 2ª. Equipamentos comunitarios

Artigo 87. Ámbito de aplicación

Artigo 88. Condicións de uso

Artigo 89. Condicións de tipoloxía

Artigo 90. Condicións de parcela

Artigo 91. Condicións de ocupación

Artigo 92. Condicións de posición

Artigo 93. Condicións de volume e edificación

Ordenanza 3ª. Servizos técnicos de carácter público

Artigo 94. Ámbito de aplicación



- Artigo 95. Condicións de uso
- Artigo 96. Condicións de parcelación
- Artigo 97. Condicións de volume e edificación
- Ordenanza 4ª. Industrial "IN-1"
- Artigo 98. Ámbito de aplicación
- Artigo 99. Condicións de uso
- Artigo 100. Condicións de tipoloxía
- Artigo 101. Condicións de parcelación
- Artigo 102. Condicións de posición, volume e edificación
- Artigo 103. Prazas de aparcamento
- Ordenanza 5ª. Industrial "IN-2"
- Artigo 104. Ámbito de aplicación
- Artigo 105. Condicións de uso
- Artigo 106. Condicións de tipoloxía
- Artigo 107. Condicións de parcelación
- Artigo 108. Condicións de posición, volume e edificación
- Artigo 109. Prazas de aparcamento
- Ordenanza 6ª. Industrial "IN-3"
- Artigo 110. Ámbito de aplicación
- Artigo 111. Condicións de uso
- Artigo 112. Condicións de tipoloxía
- Artigo 113. Condicións de parcelación
- Artigo 114. Condicións de posición, volume e edificación
- Artigo 115. Prazas de aparcamento
- Normas de obrigado cumprimento en tódolos usos
- Artigo 116. Ámbito de aplicación
- Artigo 117. Normas de obrigado cumprimento

Título 1. Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto

Este Plan especial redáctase con base na disposición adicional primeira, apartado 1, da "Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), coas modificacións introducidas pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, (DOG 31/12/2004), pola Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); pola Lei 3/2008, de maio, de ordenación da minería de Galicia (DOG 6/06/2008); e pola Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo (DOG 30/06/2008)" (en adiante LOUGA).

Artigo 2. Ámbito territorial

O ámbito de aplicación é a totalidade do territorio delimitado polo Plan especial, tal e como figura nos planos que compoñen a documentación gráfica deste plan.

Artigo 3. Vixencia

Este plan ten vixencia indefinida, sen prexuízo das posibles modificacións ou revisións que puideran derivarse do seu desenvolvemento.

A eficacia do acto de aprobación definitiva e a entrada en vigor do plan aprobado quedan condicionadas ó cumprimento disposto no artigo 92 da LOUGA, e o que dispoña para tal efecto a lexislación reguladora do réxime local.

Artigo 4. Desenvolvemento

Cando se trate de executa-la ordenación contida neste plan farase mediante proxectos de urbanización para as vías e zonas verdes e espazos libres; e mediante proxectos de edificación para as construcións.

Cando se pretenda modificar e/ou axustar aliñacións ou rasantes, será preceptiva a aprobación do correspondente estudo de detalle. Estes non poderán modificar elementos de ordenación xeral, tales como a rede viaria, a localización de equipamentos e dotacións, a configuración dos espazos libres, a tipoloxía e condicións de lugares, edificación e uso, nin as densidades proxectadas en edificabilidade.

Título 2. Réxime dos usos

Artigo 5. Competencias

Este plan redáctase por iniciativa municipal en virtude da aplicación da disposición adicional primeira, apartado 1, da "Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), coas modificacións introducidas pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, (DOG 31/12/2004), pola Lei 6/2007, do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); pola Lei 3/2008, de maio, de ordenación da minería de Galicia (DOG 6/06/2008); e pola Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo (DOG 30/06/2008)" (en adiante LOUGA).

A aprobación inicial correspóndelle ó concello. A aprobación definitiva tamén lle corresponde ó concello previa emisión do informe preceptivo e vinculante no que se refira ó control da legalidade por parte do conselleiro competente en materia de urbanismo.

Artigo 6. Cualificación do solo, usos pormenorizados

Este plan establece a seguinte zonificación:

- Solo industrial (IN-1)
- Solo industrial (IN-2)
- Solo industrial (IN-3)
- Sistema de espazos libres públicos (EL)
- Sistema de equipamentos públicos (EO)
- Servizos técnicos de carácter público (ST)
- Sistema viario (V)

Artigo 7. Estudos de detalle

En desenvolvemento deste plan especial poderán redactarse estudos de detalle cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxusta-las aliñacións e as rasantes.
- b) Ordena-los volumes edificables.
- c) Concreta-las condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.
Os estudos de detalle en ningún caso poderán:
 - a) Altera-lo destino urbanístico do solo.
 - b) Incrementa-lo aproveitamento urbanístico.
 - c) Reducir ou modifica-las superficies destinadas a vías, espazos libres ou dotacións públicas.
 - d) Preve-la apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.
 - e) Aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.
 - f) Parcela-lo solo.
 - g) Descoñecer ou infrinxi-las demais limitacións que lles imponha o correspondente plan.
 - h) Establecer novos usos e ordenanzas.

Artigo 8. Parcelacións

Considérase parcelación urbanística, a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto neste plan.

Serán indivisibles:

- a) As parcelas determinadas como mínimas neste plan, a fin de constituiren predios independentes.
- b) As parcelas con dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas neste plan, agás se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar un novo predio.
- c) As parcelas con dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.



d) As parcelas edificables conforme a unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edifícase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edifícase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.

Artigo 9. Proxectos de urbanización

Os proxectos de urbanización son proxectos de obras que teñen por finalidade executa-los servizos e as dotacións establecidas no planeamento.

Os proxectos de urbanización non poderán modifica-las previsións deste plan, sen prexuízo de que poidan efectua-las adaptacións esixidas pola execución material das obras.

Os proxectos de urbanización abranguerán unha memoria descriptiva das características das obras, plano de situación e planos de proxecto e de detalle, prego de prescricións técnicas, medicións, cadros de prezos e orzamento. En todo caso, o contido e documentación mínima que deberán conte-los proxectos de urbanización será o determinado no artigo 110º da LOUGA e no artigo 69 do RPU.

A conservación da urbanización corresponderalle ó concello.

Artigo 10. Sistema de actuación

O sistema de actuación previsto para os terreos que non son de titularidade municipal é o de expropiación.

Artigo 11. Plan de etapas

Para a execución deste plan prevense dúas etapas (fase 1 e fase 2), tal e como se sinalan no plano correspondente.

Título 3. Normas de ordenación

Capítulo 1. Normas xerais da urbanización

Artigo 12. Xeneralidades

A execución das obras de urbanización, infraestruturas e servizos xerais realizarase de acordo coas determinacións que se establecen na normativa sectorial de aplicación.

Artigo 13. Proxectos de urbanización

1. En desenvolvemento do Plan parcial redactaranse os proxectos de urbanización que precisen as súas determinacións, de acordo con estas ordenanzas.

2. Os proxectos deberán estar redactados por técnico competente e visados polo colexio oficial correspondente, e estarán constituídos como mínimo polos seguintes documentos: memoria técnica descriptiva; cálculos; planos de situación, proxecto e detalle; medicións, cadros de prezos e orzamento; estudo de seguridade e saúde (ou, no seu defecto, estudo básico de seguridade e saúde) e pregos de prescricións técnicas. Achegarase un plan de control de obra, con expresión do número de ensaios para realizar por cada un dos materiais para empregar que deban ser analizados/ensaiados, que servirá de base, trala súa aprobación, para a recepción das obras.

3. Prazo de execución das obras e/ou das fases. A execución das obras do proxecto de urbanización poderá subdividirse en fases, cada unha das fases do proxecto deberá ser autónoma, de tal xeito que as parcelas que queden afectadas teñan todos os servizos urbanísticos necesarios para a súa funcionalidade á vez que as conexións exteriores ós sistemas xerais. Esta división por fases deberá ser xustificada e a súa aprobación será potestativa do concello.

4. Poderá procederse á edificación simultaneamente coa urbanización previa aprobación deste Plan especial e proxecto de urbanización correspondentes antes de que os terreos estean totalmente urbanizados sempre que se cumpran os requisitos que se establecen no artigo 41º do RXU.

5. O acondicionamento dos espazos libres e zonas verdes localizadas na marxe oeste do ámbito, coincidentes co sistema flu-

vial do río Silvaboa, non poderá supo-la perda dos valores naturais preexistentes.

6. Formularanse solucións que garantan a conservación do muíño cartografado no interior do ámbito.

7. O proxecto de urbanización deberá reservar unha partida orzamentaria para a aplicación das medidas correctoras desenhadas no ISA.

Artigo 14. Rede viaria.

1. A rede viaria adaptarase ó contemplado nos planos correspondentes deste plan.

2. Os materiais de calzada e bordos que se mencionan neste plan parcial son indicativos e poderán ser modificados xustificadamente no proxecto de urbanización á vista das características definitivas que presente o subsolo e de acordo coas ordenanzas municipais.

3. Preferentemente utilizaranse pavimentos de materiais asfálticos, para tráfico rodado e aparcamentos e baldosa hidráulica ou similar para beirarrúas.

Artigo 15. Proposta de ordenación de tráfico.

En función de criterios de capacidade das vías, así como do tráfico existente lindante, incluírase no proxecto de urbanización unha proposta de regulación do tráfico que deberá incorporar-la sinalización vertical e horizontal.

Artigo 16. Rede de saneamento.

1. Esta rede realizarase conforme ás seguintes condicións de deseño:

1.1. O saneamento proxectarase mediante sistema separativo, que recollerá nunha rede as augas pluviais e noutra a de rede de sumidoiros.

1.2. Tódalas vías xerais de tránsito rodado serán dotadas, no momento da súa construción, dos sumidoiros ou colectores correspondentes. Os sumidoiros colocaranse cada 50 m como máximo e cunha superficie máxima de afección de 400 m², debéndose xustifica-la capacidade de absorción das augas pluviais que lles poden verter.

1.3. A velocidade mínima admisible do efluente será de 0,50m/s para evitar sedimento e a velocidade máxima admisible será de 5 m/s para evita-la erosión nas canalizacións.

1.4. Os diámetros mínimos que se empregarán na rede serán de 30 cm de diámetro interior. Para pendentes inferiores a 1/200 o diámetro non será inferior a 40 cm. A velocidade en todo caso estará comprendida entre 0,6 e 5,5 m/s, debendo xustificarse razoadamente as solucións fóra destes límites. A pendente dos colectores, ramais e acometidas axustaranse ós valores seguintes:

Tuberías; Mínimas; Pen. máx.; Pend. óptima

Acometida; 1/100; 1/15; 1/50

0/30 cm; 1/300; 1/15; 1/50-1/150

0/50 cm; 1/500; 1/25; 1/100-1/200

60 ó 100 cm; 1/1000; 1/50; 1/200-1/500

0 ó 100 cm; 1/3000; 1/75; 1/300-1/750

1.5. Disporanse pozos de visita ou rexistro a distancia de 50 m como máximo e nos cambios de dirección. Estes serán estanques, realizándose con formigón de forma que quede asegurada a estanquidade do pozo e das xuntas mediante o revestimento destas cun material impermeable.

1.6. A profundidade das canalizacións será como mínimo de 1 m dende a clave ata a superficie de calzada. En profundidades inferiores que discorran por calzadas ou aparcamentos viarios as canalizacións protexeranse con formigón. Se as canalizacións discorren en proximidade con conducións de auga potable situaranse como mínimo a 50 cm de distancia entre as xeratrices de ámbalas dúas e situándose as redes de sumidoiros en plano inferior.



2. Esta rede realizarase conforme ás seguintes condicións de cálculo:

2.1. Para o cálculo da rede de sumidoiros adoptaranse como caudais de augas negras o medio e máximo previsto para o abastecemento de augas. Para os caudais de augas de chuva poderanse tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de chuva as correspondentes á fórmula: $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$, onde "n" é o número de anos de probabilidade de repetición, "t" o tempo en minutos de duración da chuva, e "I" a súa intensidade en metros por segundo e hectárea.

Artigo 17. Rede de abastecemento de auga.

1. Esta rede realizarase conforme ás seguintes condicións de deseño:

1.1. Tódalas conducións serán subterráneas, seguindo no posible o trazado das beirarrúas.

1.2. No proxecto de urbanización contemplaranse os elementos da rede que son necesarios para garanti-la subministración, mesmo se houbese de saír do ámbito espacial estrito, sendo propio deste a determinación das obras e custos adicionais que en instalacións, servidume e elementos accesorios supoña, garantindo a súa conservación no caso de que o concello non os recoñeza e reciba como propios da rede municipal.

1.3. En canto ós materiais, seccións, calidades e pezas especiais ateranse ó disposto nas normas referidas e, en calquera caso, en toda obra nova terase en conta:

- A inclinación mínima da rasante será de 0,4%.
- Nos puntos altos e baixos das conducións colocaranse ventosas e desaugadoiros.
- A profundidade mínima das conducións referida á xeratriz superior será de 80 cm.
- A velocidade da auga nas conducións estará comprendida entre 0,50 e 1,50 m/s.

2. Dotación mínima:

2.1. De acordo co "Plan hidrolóxico norte", o caudal de captación será de 4.000 m³/ha/ano, garantindo o caudal de abastecemento ó polígono.

2.2. Ademais da hipótese de consumos normais, terase en conta as diferentes hipóteses necesarias para que garanta o sistema contra incendios.

Artigo 18. Rede de iluminación pública.

1. A rede de iluminación pública deseñárase de acordo coas disposicións do Regulamento electrotécnico de baixa tensión e das MI.BT. que lle sexan de aplicación e de conformidade coas condicións seguintes:

1.1. As características dos compoñentes de iluminación pública serán as definidas no Regulamento electrónico para baixa tensión e as instrucións complementarias MI.BT, en especial a MI.BT.009.

1.2. O control de calidade dos elementos realizarase mediante a comprobación da homologación destas polo Ministerio de Industria.

1.3. As luminarias das vías que se instalen deberán incorporalos equipos auxiliares de arranque (reactancias, condensador e posibles arrancadores); disporán dun reflector de alto grao de eficacia, o difusor será unicamente de vidro e o compartimento óptico estará hermeticamente pechado.

1.4. En parques e xardíns admitiranse outro tipo de difusores, estando totalmente prohibidos as luminarias que envíen luz directamente cara ó ceo, tipo globo, farois clásicos sen tapa superior ou similares. Os materiais empregados deberán soportar actos que impidan a deterioración nos seus elementos e sen que se desprenda a luminaria, ou parte, dos seus soportes, como norma xeral a altura de montaxe non será inferior a seis (6) metros.

1.5. O tendido de condutores realizarase mediante canalización subterránea por terreos públicos, e non se permitirán as canalizacións subterráneas nin os tendidos aéreos por propiedade privada.

1.6. O tendido non poderá discorrer baixo o pavimento destinado ó tráfico rodado máis que nos imprescindibles puntos de cruzamento de calzada.

1.7. Os equipos de medida deberán situarse na vía pública; se iso non fose posible ou aconsellable situaranse en lugar accesible tanto o persoal da compañía subministradora de enerxía como ó do concello, pero nunca no interior dunha propiedade privada.

1.8. Os centros de mando situaranse preferentemente xunto ós equipos de medida.

Artigo 19. Rede de enerxía eléctrica.

1. A rede de enerxía eléctrica proxectarase de acordo ao Regulamento de baixa tensión, Regulamento de liñas de alta tensión, Regulamento sobre condicións técnicas e garantías de seguridade en centrais eléctricas, subestacións e centros de transformación, Regulamento de verificacións eléctricas e real decreto de acometidas e cantas disposicións vixentes na materia lle sexan de aplicación.

2. A dotación mínima segundo usos será a seguinte:

- industrial: 125 W/m²,
- comercial e outros usos: 100 W/m².

Para o cálculo da potencia total demandada teranse en conta os coeficientes de simultaneidade fixados no Regulamento de baixa tensión.

3. A rede eléctrica estruturarase a partir dos centros de transformación de media tensión (E 20 kV), os cales conectaranse á rede da compañía distribuidora e pecharanse en anel como garantía de subministración.

4. Os centros de transformación situaranse nas parcelas destinadas a servizos técnicos.

5. Os tendidos de liñas en media (E 20 kV) ou baixa tensión aéreos, serán obrigatoriamente subterráneos e aqueles que xa existan dentro do ámbito deberán ser transformados en subterráneos.

6. Tanto a rede de media como a de baixa tensión executaranse en instalación enterrada baixo canalización eléctrica de PVC de dobre parede de diámetro 160 mm para os condutores de forza e canalización de PVC de dobre parede de 125 mm de diámetro para os condutores de comunicación. Os tubos discorrerán baixo a beirarrúa.

7. Como norma xeral colocaranse arquetas do tipo normalizado pola compañía distribuidora:

- Cada 100 m.
- Nos cambios de dirección superiores a 90°.
- En tódolos cruzamentos de calzada en ámbolos dous extremos.

Artigo 20. Rede de telecomunicacións

1. Os proxectos de urbanización deberán incluí-la rede de canalizacións que sexa necesaria realizar para dotar dos servizos de telecomunicacións a tódalas parcelas. Este será obrigatoriamente subterráneo, así mesmo suprimiranse tódolos tendidos aéreos existentes e transformaranse en subterráneos.

2. A previsión da infraestrutura de telefonía realizarase dentro do marco legal recollido no artigo 26 da "Lei xeral de telecomunicacións", garantindo a non discriminación entre operadores e o mantemento de condicións de competencia efectiva no sector. É por isto que no seu deseño [que se realizará no proxecto de urbanización] preveranse tódalas necesidades dos diferentes operadores que poidan estar interesados en establecer as súas redes e ofrece-los seus servizos para esta zona.



Indicar que na ocupación do dominio público polas compañías subministradoras, ademais do disposto na "Lei xeral de telecomunicacións", seralles de aplicación o disposto no seu momento por estas ordenanzas, polo titular do dominio público e pola normativa específica ditada polas administracións públicas con competencias en medio ambiente, saúde pública, seguridade pública, defensa nacional, ordenación urbana ou territorial e tributación por ocupación do dominio público.

En relación coas instalacións radioelétricas terase en conta, ademais do establecido con carácter xeral para todo tipo de instalacións polo "Real decreto 863/2008, do 23 de maio", polo que se aproba o "Regulamento de desenvolvemento da Lei 32/2003, do 3 de novembro, xeral de telecomunicacións", no relativo ó uso do dominio público radioelétrico, ás disposicións do "Real decreto 1066/2001, do 28 de setembro", polo que se aprobou o Regulamento que establece as condicións de protección do dominio público radioelétrico, restricións ás emisións radioelétricas e medidas de protección sanitaria fronte a emisións radioelétricas.

Do mesmo xeito seguirase o procedemento de referencia para o despregamento de infraestruturas de radiocomunicacións ditaminado pola normativa de aplicación.

3. Como norma xeral colocaranse arquetas do tipo normalizado polas compañías distribuidoras que o demanden:

- Cada 100 m.
- Nos cambios de dirección superiores a 90º, agás cando se empreguen pezas especiais, tales como cóbados e curvas.
- En tódolos cruzamentos de calzada en ámbolos dous extremos.

Así mesmo, nas características xerais das redes de comunicacións electrónicas, excepto no que se refire ás infraestruturas nos edificios para o acceso ós servizos de telecomunicacións, atenderase, como referencia, ó disposto nas normas UNE aprobadas por AENOR:

- UNE 133100-1:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións.

Parte 1: canalizacións subterráneas.

- UNE 133100-2:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións.

Parte 2: arquetas e cámaras de rexistro.

- UNE 133100-3:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións.

Parte 3: tramos interurbanos.

- UNE 133100-4:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións.

Parte 4: liñas aéreas.

- UNE 133100-1:2002 Infraestruturas para redes de telecomunicacións.

Parte 5: Instalacións en fachada.

Do mesmo xeito, no deseño no proxecto de urbanización, terase en conta que as infraestruturas comúns de telecomunicacións, das que deben dotarse os edificios, terán que conectar coas infraestruturas para redes de telecomunicacións que se contemplan neste.

Artigo 21. Aparcamentos de superficie.

Os proxectos de urbanización preverán as prazas de aparcamento para uso de minusválidos, conforme ó disposto no Decreto 35/2000, para o cal deberán especifica-la correspondente sinalización.

Artigo 22. Condicións técnicas das obras en relación coas vías e servizos públicos.

1. Danos ás vías ou servizos municipais: todo propietario que execute unha obra, de calquera natureza, será responsable ante o concello dos danos que coa súa execución poida ocasionar nas vías públicas ou servizos municipais.

2. Obras que afecten a servizos públicos: se as obras que se executan afectan servizos de carácter xeral ou público, os propietarios comunicaranos por escrito ás empresas correspondentes ou entidades administrativas, con 8 días de antelación ó seu comezo, no prazo da cal as ditas empresas ou entidades deberán toma-las medidas oportunas en evitación de danos propios ou a terceiros, dos que serán responsables dende a finalización do prazo anteriormente mencionado.

3. Abasto de entullos e materiais: os entullos e abastos de materiais non poderán amorsearse na vía pública, nin apoiados nos valos ou muros de peche.

4. Estadas e material auxiliar: tódalas estadas auxiliares da construción deberán executarse baixo dirección facultativa competente e dotaráselles das precaucións necesarias para evitar que os materiais e ferramentas de traballo poidan caer á rúa, na que se colocarán os sinais de precaución que en cada caso sexan convenientes.

5. En toda clase de construción, así como no uso de maquinaria auxiliar desta, gardaranse as precaucións de seguridade no traballo esixidas polas leis vixentes en cada momento sobre a material.

6. Valado de obras.

6.1. En toda obra de nova planta ou derrubamento e nas de reforma ou conservación que afecten ás fachadas, deberá de colocarse un valo de protección de dous metros de altura, como mínimo, de materiais que ofrezan seguridade, situada á distancia máxima de dous metros da aliñación oficial. En todo caso, deberá quedar retirada do bordo, polo menos 0,90 metros, para permiti-lo paso de peóns.

6.2. Cando por circunstancias especiais non se faga aconsellable a aplicación das devanditas normas, o técnico municipal fixará as características do valo podendo ordena-la súa desaparición total no momento en que remate os traballos indispensables en planta baixa, continuando as obras nas plantas superiores, previa a colocación dunha estada de protección que permita o tránsito pola beirarrúa e ofrezca as debidas seguridades para a circulación na vía pública.

6.3. Cando as obras ou instalacións poidan supoñer, en si mesmas ou na súa montaxe, un perigo para os viandantes, esixírase, durante as horas de traballo, a colocación na rúa dunha corda ou palenque cun operario que advirta o perigo. Cando o tránsito o aconselle, poderá limitarse o traballo a determinadas horas.

6.4. Nas zonas en que sexa obrigatorio o recuamento, o valo colocarse na aliñación oficial. Non será obrigatoria cando estea construído o cerramento definitivo.

6.5. A instalación de valo enténdese sempre con carácter provisional, en tanto dure a obra, por iso dende o momento en que transcorra un mes sen comecaren as obras, ou estean interrompidas, deberá suprimirse o valo e deixar libre a beirarrúa ó tránsito.

6.6. En todo caso, deberase ater ó disposto no artigo 25 do Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro, e á base 1.4.3 do Código de accesibilidade incluído no seu anexo 1.

Capítulo 3.- Normas xerais de edificación.

Artigo 23. Condicións xerais.

En todo edificio, instalación ou actividade de calquera clase asegurase o cumprimento das condicións esixibles de seguridade, salubridade, habitabilidade e accesibilidade para persoas con mobilidade reducida que sexan de aplicación en cada momento.

Artigo 24. Condicións de seguridade e habitabilidade.

1. As disposicións sobre seguridade e habitabilidade (excluídas as de funcionalidade) axustaranse ó disposto no Código téc-



nico da edificación (CTE) aprobado en Consello de Ministros do día 17 de marzo de 2006.

2. As disposicións sobre habitabilidade entendida como funcionalidade axustaranse ó determinado na lexislación sectorial correspondente para locais de traballo, pública concorrencia,...

Artigo 25. Condicións de accesibilidade.

Os edificios deberán ser accesibles para persoas con mobilidade reducida. Deben, polo tanto, cumprilas determinacións sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas que se consideran na Lei 8/1997, do 20 de agosto, e Decreto 35/2000 ou disposicións que as substitúan.

Artigo 26. Instalacións do edificio.

1. As instalacións de calefacción, aire acondicionado, auga quente, gas, telecomunicacións depósitos de combustibles, contadores, etc., deberán cumprir coas disposicións vixentes e en ningún caso poderán constituír perigo ou molestia para os veciños.

A normativa específica sobre acceso ós servizos de telecomunicacións no interior dos edificios está constituída polo "Real decreto-lei 1/1998, do 27 de febreiro, sobre infraestruturas comúns nos edificios para o acceso ós servizos de telecomunicación", modificado polo artigo 5 da "Lei 10/2005, do 14 de xuño, de medidas urxentes para o impulso da televisión dixital terrestre, de liberalización da televisión por cable e de fomento do pluralismo, o seu regulamento", aprobado mediante "Real decreto 401/2003, do 4 de abril, e a Orde CTE/1296/2003, do 14 de maio"; normativa á que remite a "Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación".

2. Toda clase de instalacións, subas de fumes, chemineas, conducións, desaugadoiros, maquinaria, etc., realizaranse de forma que garantan tanto á veciñanza coma aos viandantes a supresión de molestias, olores, vibracións, etc.. En concreto as chemineas de calefacción, ventilación de garaxes, cociñas, establecementos de hostalería, ... deberán chegar ata a cuberta do edificio.

Artigo 27. Caixas de correo de correos.

Todo edificio disporá de caixas de correo para o servizo de correos, de acordo coas normas vixentes.

Artigo 28. Números de policía.

Toda edificación deberá estar convenientemente sinalizada co número que lle corresponda da vía en que estea situada.

Capítulo 4.- Normas xerais volume

Artigo 29.

O obxecto deste capítulo é o establecemento de definicións e criterios en materia de volumes, así como o sinalamento das limitacións a que han de suxeitarse tódalas dimensións de calquera edificación, fixando a forma de aplicar e medir tales limitacións.

Artigo 30. Aliñacións.

Son as liñas que se marcan como tales na documentación gráfica deste plan parcial, fixando o límite da parcela edificable cos espazos libres de dominio público, vías, rúas e prazas.

Artigo 31. Rasantes.

Son os perfís lonxitudinais das vías, prazas ou rúas que se definen neste plan parcial e nos correspondentes proxectos de urbanización.

Artigo 32. Parcela

1. Enténdese por parcela toda fracción da superficie de solo, delimitada co fin de facilita-la execución da urbanización e da edificación, conferir autonomía á edificación por unidades de construción e servir de referencia á intensidade de edificación asegurando a unidade mínima de edificación.

2. Parcela mínima edificable: é a que representa a superficie mínima que ha de te-la parcela para que poida autorizar nela a edificación. As parcelas mínimas serán indivisibles.

3. Considérase como parcela mínima a fixada en cada ordenanza particular.

Artigo 33. Recuamentos da edificación.

1. De fachada: é o ancho da faixa de terreo comprendida entre a liña de edificación e a aliñación exterior.

2. A lindeiros: é o ancho da faixa de terreo comprendida entre a liña de edificación e os límites de parcela coas lindantes.

Artigo 34. Edificabilidade

Designase con este nome a medida da edificación permitida nun tipo de solo, establecida en metros cadrados edificables por cada metro cadrado de solo cualificado por cada ordenanza.

Artigo 35. Superficie ocupada pola edificación (ocupación en planta)

É a comprendida dentro dos límites definidos pola proxección vertical das liñas externas de toda a construción, mesmo os subterráneos e os voos.

Artigo 36. Usos do solo

1. Enténdese por uso do solo a actividade a que se destina ou se atopa afectado.

2. Para estes efectos pódese distinguir entre:

a) Uso global: é o uso principal a que vai destinado e que non exclúe outros usos

b) Usos pormenorizados: son os únicos e exclusivos ós que se pode dedica-los terreos incluídos nas diferentes zonas. Distínguese entre o preferente ou principal e os permitidos.

c) Usos permitidos: son os que se consideran axeitados, ademais do global, nas zonas de ordenanza que se sinalan

d) Usos prohibidos: son os que non se consideran axeitados e son excluídos das zonas de ordenanza que se sinalan.

e) Uso característico: é o uso global que se define en cada área de repartición para os efectos de fixa-lo aproveitamento tipo correspondente.

Artigo 37. Tipoloxías edificatorias previstas, definición.

1. En cada ordenanza particular defínese a tipoloxía edificatoria que será a única admitida.

2. As tipoloxías que se prevén no presente plan parcial son as seguintes:

a) Edificación aberta ou arrimada: edificios que se constitúen en bloques de desenvolvemento vertical, horizontal e mixto, que normalmente van estar illadas, aínda que se poderán emparellar ou agrupar en liña. A liña de edificación normalmente vaise recuar con respecto á aliñación oficial ou exterior, segundo se indique nas condicións de posición da ordenanza. A área libre de edificación que queda unha vez situada esta na parcela será de dominio privado, debendo ser axardinada de forma conveniente podendo ser destinada tamén a aparcamento en superficie.

Artigo 38. Plantas dun edificio

Número de plantas: son as delimitadas para cada ordenanza incluíndo a planta baixa, así por exemplo II refírese a planta baixa e unha planta.

Artigo 39. Sotos

1. Son as plantas situadas baixo rasante da vía ou do terreo natural en cada caso.

2. Só merecerán a devandita consideración as plantas que sobresaian como máximo 1 m da rasante, medida en calquera punto do perímetro do edificio, excluindo naturalmente as zonas de acceso. En caso contrario merecerán a condición de planta semisoto.

3. A altura libre de soto será como mínimo de 2,20 m.

4. Tanto os sotos como os semisotos non computarán para os efectos do volume máximo permitido para a parcela.

Artigo 40. Altura reguladora máxima

1. É a máxima distancia vertical admitida dende a rasante do proxecto ata a cara inferior do último forxado, ou do lintel ou



parte inferior da armadura de cuberta da nave, segundo o caso de que se trate. Fixarase en metros e número de plantas.

2. A altura reguladora máxima fíxase en cada ordenanza como volume edificatorio.

Artigo 41. Plantas.

1. Enténdese por tales os elementos construtivos que compartimentan horizontalmente o volume edificado.

2. Altura libre de planta é a distancia medida dende a superficie do pavimento rematado ata a cara inferior do teito da planta correspondente.

Artigo 42. Criterios para a medición de alturas

1. A altura máxima que se define para cada ordenanza concreta tomarase entre a rasante do solo acabado de nave (solo de proxecto), tendo en conta que a pendente entre o punto medio da vía na fachada principal da parcela e o solo acabado da nave non poderá ser superior ó 5 %, e a cara inferior do último forxado, ou do lintel ou parte inferior da armadura de cuberta da nave, segundo o caso de que se trate. Estas condicións non inclúen a ordenanza IN-1, que se rexerá polas rasantes establecidas na súa parcela.

2. No caso de edificios, cuxa altura veña referenciada á rasante da vía que se constitúan en soares que dean fronte a dúas ou máis rúas con rasantes distintas, deberá aplicarse a altura máxima que resulta na rasante da fachada máis estreita.

Artigo 43. Peches de parcela

1. Os peches de parcela situaranse ó bordo das aliñacións sinaladas nos planos de ordenación.

2. A altura máxima permitida en tódolos casos para a parte cega será de 1,5 m. Esta altura poderase superar ata os 2,5 m con celosías ou forxa, así como elementos vexetais.

3. Nos casos en que existan fortes desniveis entre a rasante da vía á que dá fronte unha parcela e a propia parcela, poderanse construír muros de contención de terras, que cumpriran as seguintes condicións:

a) A parte cega do muro de contención non terá unha altura superior ós 2,00 m sobre a rasante.

b) Sobre o muro soamente poderá dispoñerse un elemento de peche non opaco, cunha altura non maior de 1 m.

c) As barbacás para a escorrentía das terras disporanse de forma que coa vertedura de auga non se produza carrexo de terra á vía pública.

d) A solución terá sempre a finalidade exclusiva de conter terras existentes, rexeitando toda autorización de obra que presuma aumento de nivel de terras do predio sobre as cotas primitivas e de apreciarse este fin durante as obras procederase á suspensión das obras e demais disposicións legais.

4. Os materiais utilizados han de ser aqueles pensados para seren vistos, quedando prohibida a utilización de ladrillos, bloque ou outros materiais similares sen revestir. Queda totalmente prohibida a utilización de arames de espiños, cristais ou todos aqueles elementos que poidan poñer en perigo a integridade física das persoas.

Artigo 44. Fachada e liña de fachada

1. Fachada: son os paramentos que pechan e delimitan o edificio verticalmente.

2. Liña de fachada: é a proxección vertical sobre o terreo das devanditas fachadas, excluídos os beirados.

Artigo 45. Medianeira.

1. Enténdese por tal a parede lateral de contigüidade entre dous edificios ou parcelas, que poidan utilizarse de forma compartida e sen solución de continuidade dende os alicerces á cuberta, aínda cando a súa continuidade poida quedar interrompida por patios.

Permitiranse edificios acaroados pero con estrutura e cerramento independentes.

2. Os cerramentos que resulten ó descuberto deberán rematarse con tratamento de fachada.

Artigo 46. Corpos voados.

1. Son aqueles que sobresaen da liña de fachada e que teñen o carácter de habitables ou ocupables.

2. Poden ser abertos ou pechados

3. Só se permiten en vías cun ancho maior ou igual a 8 m. A profundidade máxima medida perpendicularmente ó plano de fachada será de 1/12 do ancho da rúa, coa limitación de 1 m.

Artigo 47. Cubertas

1. Enténdese por cubertas de edificación os elementos construtivos que pechan o volume edificado por enriba da cara superior do último forxado ou da cornixa.

2. A tipoloxía destes elementos establécese en cada ordenanza particular.

3. En relación ós corpos que sobresaen da cuberta ateranse ó que estableza en cada caso a ordenanza zonal de aplicación.

Capítulo 5. Normas xerais de uso.

Artigo 48. Usos considerados no plan parcial.

1. Para os efectos deste plan parcial distínguense os seguintes usos:

- Uso industrial e de almacéns.

- Uso administrativo e oficinas.

- Uso comercial.

- Uso garaxe aparcamento e servizos do automóbil.

- Uso estación de servizo e instalacións para subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos.

- Uso sociocultural.

- Uso asistencial.

- Uso deportivo.

- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas.

Artigo 49. Disposicións xerais.

1. Cando nun terreo ou edificación coinciden varios dos usos sinalados con anterioridade, por seren compatibles entre si, cada un deles deberán cumprilas condicións que lles correspondesen por aplicación destas normas.

2. A obrigatoriedade do cumprimento destas normas enténdese sen prexuízo de cantas outras de rango superior se redacten ou sexan redactadas no futuro para cada un dos usos contemplados.

3. Os usos clasifícanse en global, característico e admisibles, baseándose na súa adecuación a cada sector de solo, para os fins da ordenación e a compatibilidade dos usos entre si. Considéranse prohibidos tódolos usos non comprendidos entre os anteriores.

Sección primeira. Uso industrial e de almacéns

Artigo 50. Definición.

É o correspondente ós establecementos destinados á obtención ou transformación de materias primas ou derivadas destas, incluíndo a almacenaxe, envasado, transporte e distribución dos ditos produtos.

Inclúese tamén neste uso os talleres de reparación en xeral e os almacéns destinados á garda, conservación e distribución de materias primas ou manufacturadas que subministren a almacenistas, instaladores, fabricantes e distribuidores, exceptuando os almacéns de venda directa ó público ou os anexos a comercial e oficinas.

Artigo 51. Categorías.

Dentro do uso industrial establécese a seguinte categoría de acordo co seu impacto urbanístico:

Actividades industriais para localizar en zonas e polígonos industriais:



Son aquelas que pola súa envergadura e efectos producidos poden implantarse nas áreas nas cales o uso principal sexa o industrial.

Artigo 52. Avaliación da incidencia ambiental.

As definicións das actividades e a determinación dos seus efectos, contéñense no Decreto 133/2008, do 12 de xuño, polo que se regula a avaliación da incidencia ambiental.

Artigo 53. Disposicións de carácter xeral para o funcionamento das actividades industriais.

1. Correspóndelle ó concello a facultade de concesión de licenzas de apertura e posta en funcionamento de calquera clase de industria, así como a comprobación e vixilancia do cumprimento de a normativa vixente.

2. Tódalas instalacións industriais deberán cumprir-las disposicións xerais sobre a materia; de avaliación de incidencia ambiental, normativas técnico-sanitarias, seguridade e saúde, accesibilidade, seguridade contra incendios e demais. As devanditas instalacións deberán realizarse co necesario proxecto redactado por técnico competente.

3. A superficie que ocupa unha industria vén fixada pola suma de superficies de tódolos locais e espazos destinados a esta actividade.

4. Os aseos axustaranse ó previsto na normativa de seguridade e hixiene no traballo e, como mínimo, contarán con aseos independentes para os dous sexos, a razón dun inodoro, un urinario, un lavabo e unha ducha por cada grupo de 20 traballadores ou fracción (non sendo o caso de 3 traballadores ou menos en uso industrial e 5 traballadores ou menos en uso almacén, onde poderán dispor dun único aseos).

5. Os elementos estruturais, construtivos e materiais deberán cumprir coa normativa básica vixente en cada momento.

6. A potencia electromecánica precisa para os efectos de determina-la compatibilidade da localización dunha industria determinada pola suma das potencias dos motores que accionan a maquinaria e aparatos e expresaranse en CV, e non se computarán as instalacións de aire acondicionado, iluminación nin ventilación e aplicaranse os coeficientes de simultaneidade correspondentes.

7. Para os efectos da recollida e eliminación de residuos será de aplicación a regulamentación de residuos industriais e perigosos vixentes en cada momento.

8. Para a prevención e protección contra incendios aplicarase a regulamentación vixente para establecementos de uso industrial, Regulamento de seguridade contra incendios en establecementos industriais.

Sección segunda. Uso administrativo e de oficinas

Artigo 54. Definición.

Inclúense neste uso os edificios nos que predominan as actividades administrativas ou servizos profesionais de carácter público ou privado, incluídos os servizos de banca.

Artigo 55. Categorías.

Considéranse as seguintes categorías:

Categoría 1ª: edificios de uso exclusivo para oficinas.

Categoría 2ª: asociadas a establecementos de tipo industrial.

Artigo 56. Condicións particulares.

1. Nos locais de oficinas que se establezan en semisoto e teñan entrada pola vía pública, salvarase o desnivel mediante unha escaleira que deixe unha meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, ó nivel do batente. Esta escaleira terá un ancho superior a 1,10 metros. A altura libre da entrada terá unha dimensión mínima de 1,90 metros e a do local non será inferior a 2,50 metros.

2. Nos restantes pisos, a altura dos locais de oficina será a que se fixe na ordenanza específica de cada zona.

3. Os locais de oficinas terán os seguintes servizos.

Ocupación:

- Ata 5 persoas: 1 aseos dotado de retrete e lavabo.

- entre 5 e 50 persoas: 1 aseos por sexo con retrete e lavabo.

- Máis de 50 persoas: incrementarase un retrete por cada 50 persoas e un lavabo por cada 100 ou fracción.

Estes servizos non poderán comunicar directamente co resto dos locais, dispoñéndose cun vestíbulo de illamento.

4. A luz e ventilación dos locais e oficinas poderá ser natural ou artificial. No primeiro caso, os ocios de luz e ventilación deberán ter unha superficie total acorde co uso establecido. No segundo caso esixírase a presentación dos proxectos detallados das instalacións de iluminación e acondicionamento de aire (se o esixe a regulamentación correspondente), que deberán ser aprobados polo concello, quedando estas instalacións sometidas a revisión antes da apertura do local e en calquera momento.

No suposto de que non fosen satisfactorias ou non funcionasen correctamente, en tanto non se adopten medidas correctoras oportunas, o concello poderá pechar total ou parcialmente o local.

5. Esixíranse as instalacións necesarias para garantir-lles á veciñanza e viandantes a supresión de molestias, olores, fumes, ruidos, vibracións, etc.

6. En edificios de oficinas, cando as escaleiras vaian ser utilizadas polo público, terán un ancho mínimo de 1,10 m.

7. Contarán con tódalas medidas contempladas no documento básico de seguridade en caso de incendio do CTE ou calquera outra disposición de rango igual ou superior que a substitúa.

8. Serán de aplicación as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se contén na lei en vigor e o seu regulamento en desenvolvemento, naqueles casos en que a propia lexislación o prevexa.

Sección terceira. Uso garaxe aparcamento e servizos do automóbil.

Artigo 57. Definición.

1. Denomínase "garaxe-aparcamento" a todo lugar destinado a estancia de vehículos de calquera clase, a superficie da cal sexa apta para aloxar máis de cinco vehículos segundo a ratio que se contén neste capítulo. Considéranse incluídos, dentro desta definición, os lugares anexos de paso, espera ou estancia de vehículos, así como os depósitos para a venda ou alugamento de coches.

2. Considéranse "talleres de automóbil" os locais destinados á conservación e reparación do automóbil, mesmo os servizos de lavado e engraxado.

Artigo 58. Clasificación.

Considéranse neste caso as seguintes categorías:

Categoría 1ª: garaxe-aparcamento de uso colectivo en planta baixa, e/ou semisotos ou sotos de edificios destinados a outros usos, con capacidade superior a cinco vehículos

Categoría 2ª: garaxe-aparcamento en edificio exclusivo.

Categoría 3ª: talleres de mantemento, reparación, conservación, entretemento e limpeza de automóbiles.

Artigo 59. Condicións de carácter xeral.

1. A instalación e uso de garaxes-aparcamentos e locais para o servizo do automóbil deberán axustarse ás prescricións destas ordenanzas e demais disposicións sectoriais vixentes.

2. O concello poderá denega-la súa instalación naqueles terreos situados en vías que, polo seu tránsito ou características urbanísticas ou ambientais singulares así o aconsellen, salvo que se adopten as medidas correctoras oportunas mediante as condicións que cada caso requira.

Para autoriza-la explotación de garaxes en categoría 1ª como servizos de aparcamento ó público, deberanse garantir previa-



mente a reserva de prazas esixida pola intensidade de usos prevista para a parcela ou edificio.

3. No caso de establecemento en planta baixa, semisoto e soto, a altura libre mínima en calquera punto será de 2,20 metros.

4. Prazas de aparcamento: enténdese por praza de aparcamento unha superficie mínima de 2,20 x 4,50 metros. Sinalaranse no pavimento as localizacións e corredores de acceso dos vehículos, sinalización que figurará nos planos de proxecto que se presenten ó solicita-la concesión de licenzas de construción, instalación, funcionamento e apertura.

5. Preveranse, no interior da parcela, prazas de aparcamento a razón de 0,45 prazas por cada 100 m² construídos, podendo computalo 25 % nas prazas existentes nas vías públicas.

6. En todo caso adoptaranse as disposicións sobre barreiras arquitectónicas que se conteñen na lei en vigor e o seu regulamento.

Artigo 60. Establecementos anexos ós garaxes-aparcamentos.

Permitirase a instalación de talleres, sempre que contén coa oportuna licenza co procedemento conxunto coa avaliación da incidencia ambiental e cumpran as medidas correctoras que nela se lle imponhan.

Artigo 61. Condicións particulares dos garaxes-aparcamentos de categoría 1ª e 2ª.

1. Todo garaxe-aparcamento disporá dun espazo de acceso de 3 metros de ancho.

a) Os de menos de 800 m² terán un único acceso dende a vía pública.

b) Os garaxes-aparcamentos de superficie útil maior ou igual a 800 m² e inferior a 3000 m², disporán de acceso a vehículos e de persoas diferenciado, cumprindo o de persoas tanto no seu dimensionamento como nas súas condicións construtivas co disposto na lexislación de protección contra o lume.

c) Os de superficie útil igual ou superior a 3000 m² contarán necesariamente con entrada e saída diferenciadas cun ancho mínimo de 3 metros para cada dirección, independentemente dos accesos peonís necesarios pola lexislación de protección contra os incendios.

2. As ramplas de acceso terán unha pendente máxima do 16% cando sexan rectas e do 12% cando se trate de tramos curvos. A súa anchura mínima será de 3 metros, co sobreancho necesario nas curvas.

3. Os de superficie útil igual ou superior a 2000 m², deberán ter aseos diferenciados para homes e mulleres, dotados polo menos dun retrete e un lavabo cada un deles, que terán ventilación natural ou mecánica.

4. Os garaxes-aparcamentos de superficie útil igual ou superior a 3000 m² deberán ter aseos diferenciados para homes e mulleres, dotados polo menos dun retrete e un lavabo cada un deles, que terán ventilación natural ou mecánica.

5. As escaleiras deberán cumprir coas dimensións que se fixan no documento básico de seguridade en caso de incendio do CTE.

6. A ventilación e iluminación rexeráse polo disposto na normativa para o efecto (CTE e demais regulamentación). E o mesmo cabe dicir das condicións dos elementos construtivos e materiais e instalacións tanto ordinarias como específicas de protección contra o lume.

Artigo 62. Condicións particulares dos garaxes-aparcamentos en parcela interior e espazos libres privados.

1. Non se poderán desenvolver actividades complementarias do propio estacionamento que orixinen molestias á veciñanza,

tales como reparacións, ben sexa mecánica, chapa ou calquera outro tipo, incluído o mantemento (lavado e engraxado...)

2. As condicións de accesibilidade serán idénticas ás de categoría segunda.

Artigo 63. Talleres do automóbil: (categoría 3ª):

Ademais das condicións establecidas nestas ordenanzas e disposicións legais vixentes que lle fosen de aplicación, cumpriran as seguintes:

a) Axustaranse ás especificacións que sexan de aplicación sobre construción, ventilación, instalacións contra incendios e desaugadoiros que se prescriben para os garaxes-aparcamentos nestas ordenanzas.

b) Disporán, dentro do local, dunha praza de aparcamento perfectamente acoutada, por cada 80 m² de taller, cun mínimo de dúas prazas.

Sección cuarta. Uso estación de servizo e instalacións para a subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos.

Artigo 64. Estacións de servizo.

Definición: tal e como se indica no enunciado, trátase daquelas instalacións para subministración a vehículos de gasolinas, gasóleos e lubricantes, en tódalas súas categorías (estacións de servizo, unidades de subministración...), podéndose instalar dentro dos seus límites ou extremos edificios ou instalacións destinadas á venda de bens e servizos destinados aos usuarios.

Artigo 65. Condicións.

Serán de aplicación tódalas disposicións vixentes na materia, en especial as seguintes:

a) As prescricións técnicas da instalación, adaptaranse ó contido na instrución técnica complementaria (ITC) ou MI-IP04, ou norma de igual ou superior rango que a substitúa.

b) Disporán de aparcamentos en número abondo para non entorpece-lo tránsito, cun mínimo de 2 prazas por surtidor.

c) Se se establecesen servizos de lavado e engraxado, deberán instalarse coas condicións sinaladas polas disposicións legais vixentes na materia.

d) Situaranse os surtidores e depósitos segundo o establecido na MI-IP04.

e) As disposicións sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas contempladas na Lei en vigor e o seu regulamento de desenvolvemento.

Sección quinta. Uso sociocultural.

Artigo 66. Definición.

Corresponde ós edificios e/ou locais dedicados á difusión da cultura e celebración de actividades de carácter comunitario non consideradas como espectáculos (conferencias, reunións,...)

Artigo 67. Clases.

Clasifícanse do seguinte xeito:

a) Centros culturais non docentes; bibliotecas, auditorios, salas de exposicións, museos, ...

b) Centros socioculturais parroquiais, clubs, centros de reunión de anciáns, sedes de asociacións culturais, etc.

Artigo 68. Categorias.

Contéplase a seguinte categoría:

Categoría 1ª: en edificio de uso exclusivo.

Artigo 69. Condicións particulares.

Ademais das que fixen as disposicións sectoriais vixentes, cumpriran as que sexan de aplicación segundo esta normativa.

Sección sexta. Uso asistencial.

Artigo 70. Definición.

Corresponde ás actividades de tipo social e de servizos que demandan unha atención diferenciada (centros para a terceira idade, educación de diminuídos psíquicos, asilos, orfanatos,...)



Artigo 71. Categorías.

Contéplase a seguinte categoría:

Categoría 1ª: en edificio de uso exclusivo.

Artigo 72. Condicións particulares.

Ademais das que fixen as disposicións sectoriais vixentes, cumprirán as que sexan de aplicación segundo este documento de normativa.

Sección sétima. Uso deportivo.

Artigo 73. Definición.

Comprende as actividades relacionadas coa práctica e o ensino da cultura física e o deporte.

Artigo 74. Categorías.

Establécense as seguintes categorías:

Categoría 1ª: campos e pistas deportivas sen espectadores ou con pequeno auditorio (menos de 200 espectadores).

Categoría 2ª: campos de deportes, pistas de tenis, polideportivos, piscinas e similares de carácter público ou privado sen espectadores e/ou anexos a outros usos (vivendas, colexios, hotéis, residencias, ...)

Artigo 75. Condicións particulares.

Ademais das que fixen as disposicións sectoriais vixentes, cumprirán as que sexan de aplicación segundo este documento de normativa.

Sección oitava. Uso espectáculos públicos e actividades recreativas.

Artigo 76. Definición.

Comprende aquelas actividades de restauración, contempladas nos apartados 2.7.1, 2.7.2, e 2.7.3 do catálogo anexo ó Decreto 160/2005, do 2 de xuño, polo que se modifica o Decreto 292/2004, polo que se aproba o catálogo de espectáculos públicos e actividades recreativas da Comunidade Autónoma de Galicia, que teñen por obxecto a prestación de servizo de bebidas e comida elaborada para o seu consumo no interior dos locais (e demais normativa que lle sexa de aplicación).

Artigo 77. Categorías.

Contéplanse as seguintes categorías:

Categoría 1ª- Restaurantes: son os establecementos así definidos na normativa de turismo.

Categoría 2ª- Bar, café-bar: son os establecementos así definidos na normativa de turismo.

Categoría 3ª- Cafetería: son os establecementos así definidos na normativa de turismo.

Artigo 78. Condicións particulares.

Ademais das que fixen as disposicións sectoriais vixentes, cumprirán as que sexan de aplicación segundo a normativa de protección contra incendios e accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas.

Capítulo 5.- Zonificación e cualificación do solo

Artigo 79. Cualificación do solo do Plan parcial.

Este Plan parcial establece unha ordenación pormenorizada do solo incluído dentro do sector, distinguindo:

1. Solo de dominio e uso público.

1.1. Espazos libres e zonas verdes

1.2. Equipamento comunitario.

1.3. Rede viaria e aparcamentos (viario).

1.4. Servizos técnicos.

2. Solo de uso lucrativo industrial

2.1. Industrial "IN-1"

2.2. Industrial "IN-2"

2.3. Industrial "IN-3"

Artigo 80. Sistemas e zonas.

1. Dentro do ámbito distínguense os seguintes sistemas e zonas.

1.1. Dotacións locais de espazos libres e zonas verdes de dominio e uso público.

1.2. Dotacións locais de equipamento comunitario de titularidade pública.

1.3. Rede viaria.

1.4. Prazas de aparcamento.

1.5. Servizos técnicos.

Capítulo 6.- Normas particulares de cada zona. Ordenanzas zonais.

Ordenanza 1ª. Espazos libres

Artigo 81. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas nos planos de ordenación como espazos libres e zonas verdes.

Artigo 82. Condicións de uso

1. Nos espazos libres ademais do uso previsto como zona verde admítense os usos deportivos ó aire libre que só poderán ocupa-lo 40% da superficie e coa prohibición de proceder á súa cubrición, salvo que se trate de estruturas liviás, desmontables e de carácter temporal.

2. A construción destas instalacións compatibles requirirá sempre a redacción dun proxecto de urbanización que deberá valorar as necesidades sociais da zona e garantir que as instalacións proxectadas se adecúan ó carácter ambiental do concreto espazo libre de que se trate.

3. Igualmente poderán instalarse equipamentos ó servizo do espazo libre en cuestión, tales como quioscos, cafeterías, invernadoiros, ... Para os efectos de edificabilidade establécense un aproveitamento de 0,05 m²/m², cunha altura máxima de 5 m equivalente á planta baixa.

Artigo 83. Tipoloxía edificatoria.

Non se admite ningún tipo edificatorio, salvo as instalacións desmontables e esporádicas relacionadas no apartado anterior.

Artigo 84. Condicións de parcela.

Non se admiten parcelacións.

Artigo 85. Condicións de ocupación, volume e edificación.

Non se admiten edificacións de carácter permanente.

Artigo 86. Condicións ambientais e estéticas.

O tratamento deste espazo será o adecuado ó seu destino, debéndose concretar no proxecto de urbanización o tipo de especies vexetais para plantar, iluminación e mobiliario urbano.

Ordenanza 2ª. Equipamentos comunitarios

Artigo 87. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas nos planos de ordenación como equipamentos.

Artigo 88. Condicións de uso

Uso principal ou característico: sociocultural, en categoría 1ª.

Este uso poderá ser modificado por acordo do pleno municipal a uso asistencial ou deportivo ou outro destino público calquera.

Artigo 89. Condicións de tipoloxía.

Edificación illada.

Artigo 90. Condicións de parcela.

A superficie mínima de parcela é a que aparece reflectida nos planos de ordenación.

Artigo 91. Condicións de ocupación.

A ocupación máxima da parcela será do 70%.

Artigo 92. Condicións de posición:

92.1. Edificación:

- Frontais: establécense un recuamento de 10 m con carácter xeral.

- Laterais e traseiros: lateral de 3 m., traseiro de 5 m.

92.2. Peches: axustaranse ás aliñacións determinadas nos planos de ordenación.

Artigo 93. Condicións de volume e edificación.

1. Edificabilidade máxima: 0,70 m²/m².



2. Altura e número de plantas: B+1P= 7 m.
3. O resto das condicións son as determinadas nas disposicións de carácter xeral.

Ordenanza 3ª. Servizos técnicos de carácter público.

Artigo 94. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas nos planos de ordenación como servizos técnicos.

Artigo 95. Condicións de uso.

1. Uso global: equipos de infraestruturas, (telecomunicacións, centros de mando de iluminación, infraestruturas de electricidade, abastecemento, saneamento, etc., e demais necesarias para o correcto desenvolvemento do polígono).

2. Usos prohibidos: tódolos demais.

Artigo 96. Condicións de parcelación.

A superficie mínima de parcela é a que aparece nos planos de ordenación.

Artigo 97. Condicións de volume e edificación.

1. O coeficiente máximo de ocupación é do 100%, unicamente cos elementos permitidos nas condicións de uso.

Ordenanza 4ª. Industrial "IN-1"

Artigo 98. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas no plano de ordenación IN-1 Cualificación e ordenación detallada como industrial "IN-1".

Artigo 99. Condicións de uso.

a) Uso global ou característico. Industrial.

b) Usos permitidos.

- Garaxe-aparcamento en categorías 1ª, 2ª e 3ª.

- Estación de servizo e/ou instalacións para subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos.

- Administrativo e de oficinas en categorías 1ª e 2ª.

- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª e 3ª.

c) Usos prohibidos. O resto.

Artigo 100. Condicións de tipoloxía.

A tipoloxía prevista é a de edificación aberta illada, emparellada ou agrupada en liña.

Artigo 101. Condicións de parcelación.

1. A parcela mínima que se contemplará no caso de segregacións será de 2.500 m², cunha fronte mínima de 30 m.

2. Os proxectos de parcelación referiranse como mínimo a cada un dos quinteiros definidos neste Plan parcial como IN-1.

3. Nos proxectos de parcelación definirase:

3.1. As zonas de acaroamento entre edificacións.

3.2. Os recuamentos obrigatorios, que serán tanto máximos como mínimos, definindo a posición exacta dos edificios.

Artigo 102. Condicións de posición, volume e edificación.

1. Aliñacións e rasantes:

As aliñacións e rasantes son as definidas nos planos deste Plan parcial.

2. Recuamentos mínimos:

2.1. Edificación:

- Frontais: establécese un recuamento de 10 m con carácter xeral.

- Laterais e traseiros: lateral de 3 m., traseiro de 5 m.

2.2. Peches: axustaranse ás aliñacións determinadas nos planos de ordenación.

3. Edificabilidade de parcela.

Fíxase unha edificabilidade sobre parcela neta de 1,25 m²/m².

4. Ocupación máxima

A determinada pola aplicación de recuamentos mínimos e como máximo o 65%.

5. Altura

A altura máxima da edificación será de B+1P = 10 m.

Admítense alturas maiores sempre que se xustifique debidamente por razóns específicas de uso a necesidade da súa implantación por enriba da altura máxima da edificación.

6. Fondos edificables.

O fondo edificable será o que resulte dos proxectos de parcelación.

7. Espazos libres

Os espazos libres nas parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamentos ou zonas axardinadas.

8. Sotos e semisotos.

Autorízanse coas condicións previstas no artigo 39º desta normativa.

9. Voos.

Non se permiten voos sobre as vías públicas. O deseño dentro da área de parcela é libre.

10. Letreiros.

Permítese a colocación de letreiros anunciadores en edificios e peches se se solicita permiso municipal.

Artigo 104. Prazas de aparcamento.

Preveranse, no interior da parcela, prazas de aparcamento a razón de 0,45 prazas por cada 100 m² construídos, podendo computalo 25 % nas prazas existentes nas vías públicas.

Se a parcela se destina a uso comercial, administrativo ou de espectáculos públicos e actividades recreativas a previsión será de 0,9 prazas por cada 100 m² construídos, co mesmo criterio de cómputo que no parágrafo anterior.

Ordenanza 5ª. Industrial "IN-2"

Artigo 105. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas no plano de ordenación IN-2 Cualificación e ordenación detallada como industrial "IN-2".

Artigo 106. Condicións de uso.

a) Uso global ou característico. Industrial.

b) Usos permitidos.

- Garaxe-aparcamento en categorías 1ª, 2ª e 3ª

- Estación de servizo e/ou instalacións para subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos.

- Administrativo e de oficinas en categorías 1ª e 2ª.

- Comercial en categoría 1ª e 2ª.

- Uso espectáculos públicos e actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª e 3ª.

c) Usos prohibidos. O resto.

Artigo 107. Condicións de tipoloxía.

A tipoloxía prevista é a de edificación aberta illada, emparellada ou agrupada en liña.

Artigo 108. Condicións de parcelación.

1. A parcela mínima que se contemplará no caso de segregacións será de 1.500 m², cunha fronte mínima de 20 m.

2. Os proxectos de parcelación referiranse como mínimo a cada un dos quinteiros definidos neste Plan parcial como IN-2.

3. Nos proxectos de parcelación definirase:

3.1. As zonas de acaroamento entre edificacións.

3.2. Os recuamentos obrigatorios, que serán tanto máximos como mínimos, definindo a posición exacta dos edificios.

Artigo 109. Condicións de posición, volume e edificación.

1. Aliñacións e rasantes:

As aliñacións e rasantes son as definidas nos planos deste Plan parcial.

2. Recuamentos mínimos:

2.1. Edificación:

- Frontais: establécese un recuamento de 10 m con carácter xeral.



- Laterais e traseiros: lateral: permítense acaroado e no caso de separarse 3 m.

Traseiro e/ou con outras ordenanzas: 5 m.

2.2. Peches: axustaranse ás aliñacións determinadas nos planos de ordenación.

3. Edificabilidade de parcela.

Fíxase unha edificabilidade sobre parcela neta de 1,25m²/m².

4. Ocupación máxima

A determinada pola aplicación de recuamentos mínimos e como máximo o 75%.

5. Altura

A altura máxima da edificación será de B+1P = 10 m.

Admítense alturas maiores sempre que se xustifique debidamente por razóns específicas de uso a necesidade da súa implantación por enriba da altura máxima da edificación.

6. Fondos edificables.

O fondo edificable será o que resulte dos proxectos de parcelación.

7. Espazos libres

Os espazos libres nas parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamentos ou zonas axardinadas.

8. Sotos e semisotos.

Autorízanse coas condicións previstas no artigo 39º desta normativa.

9. Voos.

Non se permiten voos sobre as vías públicas. O deseño dentro da área de parcela é libre.

10. Letreiros.

Permítense a colocación de letreiros anunciadores en edificios e peches se se solicita permiso municipal.

Artigo 110. Prazas de aparcamento.

Preveranse, no interior da parcela, prazas de aparcamento a razón de 0,45 prazas por cada 100 m² construídos, podendo computalo 25 % nas prazas existentes nas vías públicas.

Se a parcela se destina a uso comercial, administrativo ou de espectáculos públicos e actividades recreativas, a previsión será de 0,9 prazas por cada 100 m² construídos, co mesmo criterio de cómputo que no parágrafo anterior.

Ordenanza 6ª. Industrial "IN-3"

Artigo 111. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas no plano de ordenación IN-3 Cualificación e ordenación detallada como industrial "IN-3".

Artigo 112. Condicións de uso.

a) Uso global ou característico. Industrial.

b) Usos permitidos.

- Garaxe-aparcamento en categorías 1ª, 2ª e 3ª.

- Estación de servizo e/ou instalacións para subministración de carburantes e/ou combustibles líquidos a vehículos.

- Administrativo e de oficinas en categorías 1ª e 2ª.

- Comercial en categoría 1ª e 2ª.

- Espectáculos públicos ou actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª e 3ª.

c) Usos prohibidos. O resto.

Artigo 113. Condicións de tipoloxía.

A tipoloxía prevista é a de edificación aberta illada, emparellada ou agrupada en liña.

Artigo 114. Condicións de parcelación.

1. A parcela mínima que se contemplará no caso de segregacións será de 600 m², con fronte mínima de 15 m.

2. Os proxectos de parcelación referiranse como mínimo a cada un dos quinteiros definidos neste plan parcial IN-3.

3. Nos proxectos de parcelación definirase:

3.1. As zonas de acaroamento entre edificacións.

3.2. Os recuamentos obrigatorios, que serán tanto máximos como mínimos, definindo a posición exacta dos edificios.

Artigo 115. Condicións de volume e edificación.

1. Aliñacións e rasantes:

As aliñacións e rasantes son as definidas nos planos de ordenación deste Plan parcial.

2. Recuamentos mínimos:

2.1. Edificación:

- Frontais: establécese un recuamento de 7 m con carácter xeral.

- Laterais e traseiros: lateral: permítense acaroado e no caso de separarse 3 m.

Traseiro: de 5 m.

Con outras ordenanzas: de 3 m.

2.2. Peches: axustaranse ás aliñacións determinadas nos planos de ordenación.

3. Parcela mínima

Establécese unha parcela mínima de 600 m².

3. Edificabilidade de parcela.

Fíxase unha edificabilidade sobre parcela neta de 1,25 m²/m².

4. Ocupación máxima

A determinada pola aplicación de recuamentos mínimos. E como máximo o 75 %.

5. Altura

A altura máxima da edificación será de B+1P = 10 m.

Admítense alturas maiores, sempre que se xustifique debidamente por razóns específicas de uso a necesidade da súa implantación por enriba da altura máxima da edificación.

6. Fondos edificables.

O fondo edificable será o que resulte dos proxectos de parcelación.

7. Espazos libres

Os espazos libres nas parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamentos ou zonas axardinadas.

8. Sotos e semisotos.

Autorízanse coas condicións previstas no artigo 39º desta normativa.

9. Voos.

Non se permiten voos sobre as vías públicas. O deseño dentro da área de parcela é libre.

10. Letreiros.

Permítense a colocación de letreiros anunciadores en edificios e peches se se solicita permiso municipal.

Normas de obrigado cumprimento en tódolos usos

Artigo 116. Ámbito de aplicación.

Estas normas son de aplicación e de obrigado cumprimento en tódalas zonas deste Plan especial, para dar cumprimento ás disposicións establecidas na memoria ambiental.

Artigo 117. Normas de obrigado cumprimento.

Esta ordenanza é de aplicación nas zonas sinaladas no plano de ordenación IN-3 Cualificación e ordenación detallada como:

1. No caso de que aparezan elementos susceptibles de catalogación durante a execución do plan, deberáselles comunicar ó concello e ó órgano competente na materia, e paralizar inmediatamente as tarefas que se estean a desenvolver ata o seu consentimento.

2. Será obrigatorio dotar dun pretratamento das augas residuais, previa conexión á rede xeral de saneamento, no caso de que as características do efluente non garantan a calidade deste.

3. Integraranse as "pautas e propostas de actuación sostibles", derivadas do estudo ambiental, nos proxectos que envolvan o plan.



4. En materia de abastecemento: a dotación para solo industrial deberá facerse en función do tipo de industria e da superficie bruta do solo. Deberase achegar un informe do concello ou da empresa explotadora do abastecemento que se certifique que o sistema ten a capacidade suficiente para conseguir un servizo axeitado.

5. En materia de saneamento: xustificárase as condicións de conexión á rede, debendo esixirilles ás empresas que se instalen no parque o cumprimento da Ordenanza municipal de vertidos á rede de sumidoiros.

San Cristovo de Cea, 12 de agosto de 2010.

Documento I: Memoria justificativa

Índice memoria justificativa

1. Antecedentes

1.01. Objeto del proyecto

1.02. Contenido

2. Marco urbanístico aplicable

3. Información urbanística

3.01. Situación, delimitación y relación con el entorno

3.02. Características naturales y topográficas de los terrenos

3.03. Usos y edificaciones existentes

3.04. Estructura de la propiedad del suelo

4. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación

4.01. Adecuación a las determinaciones del planeamiento de rango superior

4.02. Descripción de la ordenación

4.03. Zonificación y usos pormenorizados

4.03.01. Cumplimiento del artículo 46 "límites de sostenibilidad"

4.03.02. Cumplimiento de los estándares fijados en el artículo 47 "Calidad de vida y cohesión social"

4.04. Cuadro zonificación y usos Pormenorizados

4.05. Alineaciones y rasantes

5. Trazado y características de las infraestructuras básicas

5.01. Red viaria

5.02. Red de abastecimiento de agua

5.03. Red de saneamiento

5.04. Red de energía eléctrica

5.05. Red de alumbrado público

5.06. Red de telecomunicaciones

1. Antecedentes

1.01. Objeto del proyecto

Se redacta el presente Plan especial con la finalidad de la creación de suelo urbanizado industrial compatible con terciario, que posibilite la implantación de empresas dentro del término municipal de San Cristovo de Cea.

Son varios los objetivos por los que se formula este plan especial:

- Ayuntamiento de San Cristovo de Cea ha firmado un convenio con una empresa de segunda transformación de la madera para la creación de 120 puestos de trabajo. Esta empresa tiene la necesidad de una gran cantidad de terreno urbanizado para desarrollar su actividad.

Con fecha de junio de 2009, los datos de desempleo de este ayuntamiento y de los más próximos son los siguientes:

Desempleados por sexo y edad

Ayuntamiento; Menores de 25 años; Mayores de 25 años; Total (N.º; %)

Amoeiro; 13; 77; 90; 6,45

Piñor; 3; 45; 48; 5,67

San Cristovo de Cea; 8; 92; 100; 6,28

Vilamarín; 8; 67; 75; 5,52

- En esta comarca se desarrollan varias actividades relacionadas con el sector de la madera, que actualmente están atravesando una importante crisis.

Las empresas existentes relacionadas con el sector de la madera son las siguientes:

Aserraderos y extracción

Ayuntamiento; Aserraderos; Extracción; Total

Amoeiro; 0; 3; 3

Piñor; 3; 1; 4

San Cristovo de Cea; 3; 3; 6

Vilamarín; 4; 2; 6

El presente documento tiene carácter de Plan especial y desarrolla mediante su ordenación detallada sus determinaciones, las condiciones de implantación de los servicios urbanísticos para crear suelo urbanizado en un ámbito sin ningún valor de protección para dotar al término municipal con suelo urbanizado industrial. Y tiene por objeto:

- La asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se ordena en razón de dichos usos.

- El señalamiento de reservas de terrenos para sistema de espacios libres públicos destinado a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población; reservas de terrenos para sistema de equipaciones públicas destinado a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios; así como la dotación de las plazas de aparcamiento de dominio público; todo conforme a lo establecido en el artículo 47 "Calidad de vida y cohesión social" de la "Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, (DOG 31/12/2004), por la Ley 6/2007 de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); por la Ley 3/2008, de mayo, de ordenación de la minería de Galicia (DOG 6/06/2008); y por la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo (DOG 30/06/2008)" (en adelante LOUGA).

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de sus enlaces con el sistema general de comunicaciones existente, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, así como la previsión de aparcamientos en la proporción legalmente establecida.

- La definición y el trazado de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones previstas por este Plan especial.

- La evaluación económica de la implantación de los servicios indicados y de las obras de urbanización necesarias.

- El Plan de etapas para la ejecución de dichas obras de urbanización.

- Estudio del medio rural circunscrito.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan especial, y en especial las que se establecen en las normas de ordenación, serán de aplicación para el ámbito territorial de éste en todo lo que no se oponga al planeamiento de rango superior, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

1.02. Contenido.

El contenido del presente documento es el propio de los planes especiales de ordenación y comprende, consecuentemente: los planos de información (incluido el catastral) y de ordenación; los estudios justificativos necesarios para la ordenación detallada del ámbito, así como las determinacio-



nes de los servicios y las ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Se utiliza como apoyo la cartografía de la Xunta de Galicia a escala 1:5000 realizada en base a un vuelo fotogramétrico de 1994, y levantamiento topográfico en base a restitución fotográfica de 2009.

2. Marco urbanístico aplicable

Este Plan especial se redacta en base a la disposición adicional primera, apartado 1, de la LOUGA, que establece:

“En municipios con población inferior a 5.000 habitantes y sin planeamiento general, podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ejecución de actuaciones públicas para crear suelo urbanizado con destino a usos industriales, terciarios, de equipaciones públicas o la construcción de viviendas de promoción pública.”

El Ayuntamiento de San Cristovo de Cea tiene una población inferior a 5.000 habitantes y no cuenta con planeamiento general.

A este Plan se le aplican los estándares establecidos en el artículo 47 “Calidad de vida y cohesión social”, así como los “Límites de sostenibilidad” del artículo 46 de la LOUGA en aplicación de la disposición adicional primera, apartado 3, de la LOUGA que establece:

“El contenido del plan especial será determinado reglamentariamente y, en todo caso, serán de aplicación los estándares de reserva de suelo para dotaciones y las limitaciones de intensidad exigidas para el suelo urbanizable no-delimitado.”

Entre la documentación figura el estudio del medio rural circunscrito conforme a lo establecido en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la LOUGA, que establece:

“El plan especial deberá incluir entre su documentación el estudio del medio rural circunscrito a su ámbito y la incidencia de la nueva actuación en su contorno y el estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico al que se refiere el artículo 61.4 de esta ley”.

El apartado 4 del artículo 61 está derogado por la Ley 6/2007. Por lo tanto, solamente se incluye el estudio del medio rural circunscrito que está sometido a la evaluación ambiental estratégica.

3. Información urbanística

3.01. Situación, delimitación y relación con el entorno

El ámbito a desarrollar se sitúa en el Ayuntamiento de San Cristovo de Cea, perteneciente a la provincia de Ourense.

Sus colindantes son los siguientes:

- Al nordeste, con la N-525 Zamora a Santiago.
- Al noroeste, con río Maraño y con suelo rústico.
- Resto de los colindantes: con suelo rústico.

La superficie total del ámbito medida sobre plano de cartografía de la Xunta de Galicia a escala 1:5000 realizada en base a un vuelo fotogramétrico de 1994 es de 345.677 m².

La ubicación en esta zona obedece a razones de buenas comunicaciones con la red de carreteras de Galicia y nacionales.

3.02. Características naturales y topográficas de los terrenos
Los terrenos del Plan especial ocupan terrenos sin labrar, algunos prados y varias parcelas de montes comunales. El perímetro tiene una forma irregular.

La topografía nos muestra un área con caídas no muy pronunciadas desde la carretera nacional 525 hasta el río Maraño.

3.03. Usos y edificaciones existentes

Los terrenos incluidos en el Plan especial tienen un marcado carácter rural. Son terrenos en su mayor parte sin cultivar.

No se constata la existencia de infraestructura ni red alguna de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica o telecomunicaciones en el interior del ámbito.

3.04. Estructura de la propiedad del suelo

La superficie total del ámbito, medida sobre plano de cartografía de la Xunta de Galicia a escala 1:5000 realizada en base a un vuelo fotogramétrico de 1994 es de 345.677 m².

4. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación

4.01. Adecuación a las determinaciones del planeamiento de rango superior

El Ayuntamiento de San Cristovo de Cea no cuenta con planeamiento de ningún tipo, por lo tanto le es de aplicación la “Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, (DOG 31/12/2004), por la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); por la Ley 3/2008, de mayo, de ordenación de la minería de Galicia (DOG 6/06/2008); y por la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo (DOG 30/06/2008)”.

Este Plan especial se redacta en base a la disposición adicional primera de la LOUGA, cumpliendo sus determinaciones:

1. El Ayuntamiento de San Cristovo de Cea tiene una población inferior a 5.000 habitantes, no cuenta con planeamiento general y el planteamiento de este Plan especial tiene por objeto crear suelo urbanizado industrial en un ámbito sin ningún valor de protección para dotar al término municipal de parcelas industriales.

2. El contenido del presente documento es el propio de los planes especiales de ordenación y se le aplican los estándares establecidos en el artículo 47 “Calidad de vida y cohesión social”, así como los “Límites de sostenibilidad” del artículo 46 de la LOUGA.

3. También se incluye entre la documentación el estudio del medio rural circunscrito.

4.02. Descripción de la ordenación

Los criterios y objetivos de este Plan especial para la creación de suelo urbanizado industrial en el Ayuntamiento de San Cristovo de Cea son los siguientes:

- Creación de una nueva área industrial de escala adecuada a la zona donde se ubica que dé servicio a la demanda de uso industrial en la zona.
- Generación de parcelas industriales de diversos tamaños que se adecuen a necesidades diferentes.
- Resolución del acceso desde la Nacional 525.
- Localización de la parcela dotacional en un punto de interés y no de forma residual.
- Generación de zonas verdes que disminuyan el impacto visual de un asentamiento industrial en el entorno.

En respuesta a los objetivos anteriormente expuestos, se propone una ordenación caracterizada por los siguientes aspectos:
Estructura viaria:

- Se definen dos vías estructurantes con sentidos diferenciados que den acceso a las distintas parcelas de uso industrial.
- El resto del viario, aun siendo de inferior categoría, tiene capacidad suficiente para la demanda de las parcelas que dan acceso.
- Se sitúan plazas de aparcamiento en el viario para dar solución a las plazas requeridas por la LOUGA.
- Como acceso desde la Nacional 525 se define un acceso con carriles de acceso y de salida, según la “Ley 25/88, de 29 de julio, de carreteras...”, “Reglamento general de carreteras”, con sus respectivas modificaciones, “Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del



Estado, las vías de servicio y sus modificaciones parciales, y demás normativa de aplicación al efecto.

- Se respetan las conexiones con los caminos existentes en la actualidad.

Tipología de parcelas

Se diferencian parcelas de diferentes tamaños para dar cabida a las siguientes demandas:

- Parcelas para grandes plantas industriales.
- Parcelas para plantas industriales.
- Una gran parcela para un uso específico de gran demanda expositiva.

Localización de las equipaciones

- Se reserva una buena situación para las parcelas dotacionales, cerca del acceso y vías de comunicación estructurantes.

Servicios técnicos de carácter público

- Se reservan pequeñas parcelas para la ubicación de equipos de infraestructuras (telecomunicaciones, centros de transformación, centros de mando de alumbrado, infraestructuras hídricas, infraestructuras de saneamiento,...).

Zonas verdes

La ubicación de las zonas verdes obedece a los siguientes criterios:

- Aminorar el impacto visual de un parque empresarial en el entorno.

- Reservar parcelas muy superiores a las mínimas fijadas por los estándares, ubicarlas en las mejores zona del ámbito, próxima a los núcleos y al río Maraño con la idea de que las disfruten la totalidad de los habitantes del núcleo y que no adolezcan ni por asomo de ser espacios de carácter residual.

- Potenciar la ribera del río Maraño, utilizando su franja de protección para separarlo de las parcelas de carácter industrial y potenciar una futura ruta que conecte con los molinos existentes fuera del ámbito del Plan.

El acondicionamiento de los espacios libres y zonas verdes localizadas en la margen oeste del ámbito no podrán suponer la pérdida de los valores naturales preexistentes.

Se formularán soluciones que garanticen la conservación de los molinos que existan en el ámbito así como de elementos susceptibles de catalogación durante la ejecución del Plan, para los cuales se comunicará al órgano competente en la materia su situación, paralizándose las tareas que se estén desarrollando en su entorno hasta su consentimiento.

En los proyectos que desarrollen el Plan se integrarán las "pautas y propuestas de actuación sostenibles", derivadas del estudio ambiental.

El proyecto de urbanización deberá reservar una partida presupuestaria para la aplicación de las medidas correctoras diseñadas en el ISA.

4.03. Zonificación y usos pormenorizados

Cada uno de los elementos expuestos en la ordenación se estructura zonalmente estableciendo las condiciones de uso pormenorizado y la asignación de una normativa particular.

Las zonas características establecidas son:

- Suelo industrial (IN-1)
- Suelo industrial (IN-2)
- Suelo industrial (IN-3)
- Sistema de espacios libres públicos (EL)
- Sistema de equipamientos públicos (EQ)
- Servicios técnicos de carácter público (ST)

En los planos de zonificación y de plan de etapas se diferencian los distintos usos y las fases de ejecución y desarrollo del ámbito.

El régimen de edificación y uso aplicable en cada caso queda definido en los documentos de ordenanzas reguladoras y en los planos.

4.03.01. Cumplimiento del artículo 46 "Límites de sostenibilidad"

En cumplimiento de la disposición adicional primera se establecen las limitaciones de intensidad exigidas para el suelo urbanizable no-delimitado.

El artículo 46 establece en su apartado 5 lo siguiente:

«En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de uso industrial, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a las dos terceras partes de la superficie del ámbito.»

La superficie total del ámbito es de 345.677 m².

La superficie considerada para cómputo de ocupación (sin computar la zona de afición de la carretera y la zona de policía del río) es de 286.681,09m².

El límite de la superficie ocupable total quedaría establecido en: 286.681,09m² x 2/3 = 191.120,73m².

Aplicando las condiciones de la ocupación sobre las parcelas netas de uso industrial, la ocupación del Plan es de 156.823,38 m², muy inferior al límite establecido en la LOUGA.

4.03.02. Cumplimiento de los estándares fijados en el artículo 47 "Calidad de vida y cohesión social"

La LOUGA establece que se realizarán las siguientes reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

a) Sistema de espacios libres públicos.

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: el 10 % de la superficie total del ámbito.

Dado que la superficie ordenada es de 345.677 m², y aplicando el mínimo del 10 %, serían 34.567,70 m². En este Plan especial se califican para este sistema 59.988,70 m², muy superior al mínimo exigido.

b) Sistema de equipaciones públicas.

b) Sistema de equipaciones públicas destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

– En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

– En ámbitos de uso terciario o industrial: el 2 % de la superficie del ámbito.

Dado que la superficie ordenada es de 345.677 m², y aplicando el mínimo del 2 %, serían 6.913,54 m². En este Plan especial se califican para este sistema 23.755,87 m², superior al mínimo exigido.

c) Plazas de aparcamientos de vehículos:

– En ámbitos de uso residencial y hotelero: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.

– En ámbitos de uso terciario: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la quinta parte debe ser de dominio público.

– En ámbitos de uso industrial: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte será de dominio público.»

Dado que hay 288.064,17 m² edificables le corresponderían 289 plazas, pero en el viario y en las playas de aparcamiento se localiza un número muy superior al mínimo exigido.

4.04. Cuadro de zonificación y usos pormenorizados

CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES						
SUPERFICIE AFECCIÓN CARRETERA N-525 A SU PASO POR LA ACTUACIÓN				16.316,05 m ²		
SUPERFICIE ZONA DE POLICÍA DEL RÍO SILVABOIA				42.679,86 m ²		
SUPERFICIE CONSIDERADA PARA CÓMPUTO DE OCUPACIÓN				286.681,09 m ²		
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN				345.677,00 m ²		

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN USOS						
			PROPUESTA			LO.U.G.A.
ESP. LIBRES		SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS COMPUTABLES	EL-1 COMP.	35.466,01 m ²	61.710,88 m ²	34.567,70 m ²
		SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS NO COMPUTABLES	EL-2	13.929,71 m ²		NO FUJADA
		SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS NO COMPUTABLES S.R.P.I.	EL-3	12.315,16 m ²		NO FUJADA
SUELOS		SISTEMA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	EQ-1	4.313,35 m ²	23.398,79 m ²	6.913,54 m ²
			EQ-2	1.109,45 m ²		
			EQ-3	17.975,99 m ²		
		SUELO INDUSTRIAL	IN-1	160.151,23 m ²	230.451,33 m ²	NO FUJADA
			IN-2	21.425,08 m ²		
			IN-3	48.875,02 m ²		
	SERVICIOS TÉCNICOS DE CARÁCTER PÚBLICO	ST	1.085,32 m ²	NO FUJADA		
	SISTEMA LOCAL VIARIO	V-1	29.030,68 m ²			
SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACION				345.677 m ²	345.677 m ²	
PLAZAS DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS				390	289	



4.05. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes quedan fijadas en los correspondientes planos por medio de perfiles longitudinales y secciones transversales de las vías de acceso.

5. Trazado y características de las infraestructuras básicas

5.01. Red viaria

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una base compactada, una capa de firme y una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente o bien otra solución equivalente justificada como tal en el proyecto de urbanización.

Todas las parcelas presentarán posibilidad de acceso rodado, al menos en uno de los lados. Dicho acceso se ejecutará de acuerdo con el indicado en el correspondiente proyecto de urbanización, en el que se justificarán las cargas de servicio de la red viaria.

En las zonas de aparcamiento de vehículos, el firme será igual que en las zonas de circulación.

El ancho de las vías y de las bandas de aparcamiento será el especificado en los planos de secciones transversales del viario.

Las vías de circulación tendrán pendiente a los lados, para posibilitar la evacuación de las aguas de lluvia.

Todos los itinerarios peatonales llevarán vados o rebajes en los bordillos que permitan la circulación sin trabas a personas con movilidad reducida. También se previenen cruces peatonales, como se refleja en los planos.

5.02. Red de abastecimiento de agua

Para el dimensionado de la red de abastecimiento de agua de alimentación al ámbito que nos ocupa se considerará una dotación en función de las necesidades del ámbito para desarrollar, dependiendo su cálculo del estimado en el proyecto de urbanización.

El trazado se efectúa teniendo en cuenta el trazado del viario, la pendiente del terreno, la demanda y el punto de conexión con la red existente, partiendo de un depósito regulador a efectuar, siendo preferible su colocación en la parte más elevada del ámbito, en la zona denominada ST de ese punto, al cual se conectará en tubería de polietileno. Se opta por una red lineal.

La red de abastecimiento de agua se ajustará dentro de lo posible al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse en el proyecto de urbanización.

Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación con otras instalaciones, así como todas las condiciones establecidas por la empresa suministradora o en su defecto por la normativa vigente al efecto. Se deberá asegurar una presión entorno a los 3,5 kg/cm², pudiendo ser modificada con el consiguiente cálculo en el proyecto de urbanización. Está previsto situar bocas de arroyo en las vías.

5.03. Red de saneamiento. Alcantarillado y drenaje de aguas pluviales.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en los planos de ordenación. Se plantea un sistema separativo para evitar la sobrecarga de la EDAR que se pretende instalar en la parcela ST que encontramos en la cuota más baja del conjunto, a la que irán a parar por gravedad únicamente las aguas residuales.

Debido a la configuración topográfica de la urbanización y con el objetivo de que toda la recogida de residuales y pluviales discurra por gravedad hasta su conexión con los sistemas generales, se estima lo siguiente:

La EDAR deberá garantizar una excelente calidad del afluyente de acuerdo con los parámetros contenidos en la normativa vigente.

Los afluentes evacuados a la red general deberán, en caso de ser necesario, ser sometidos a un pretratamiento en el interior de la parcela, hasta obtener los valores excelentes indicados para verter directamente a la red, cuando sea necesario.

Tanto en el caso de pluviales como de fecales los pozos de registro serán independientes, estancos, realizándose con hormigón de forma que quede asegurada la estanquidad del pozo y de las juntas, característica que podrá ser modificada en el proyecto de urbanización con la justificación necesaria para garantizar el avance de ésta.

En los pozos de registro se colocarán tapas de fundición dúctil articuladas para una carga de rotura de 40 tn, siendo el cierre de la tapa con dispositivo de acorjado.

La red de saneamiento de agua se ajustará dentro de lo posible al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse en el proyecto de urbanización.

Se deberán tener en cuenta las condiciones de separación con otras instalaciones, así como todas las condiciones establecidas por la normativa vigente al efecto.

Por medio del rediseño y del cálculo en el proyecto de urbanización se situarán los correspondientes sumideros, pozos de registro, acometidas, etc...

5.04. Red de energía eléctrica

En lo que a la red de energía eléctrica se refiere consideraremos dos apartados distintos, la red de media tensión, que se distribuirá a las parcelas y a los centros de transformación y la red de baja tensión, correspondiente a la distribución entre parcelas, que llevará la energía eléctrica hasta los abonados.

La actuación se resolverá mediante la instalación del número de centros de transformación estimados necesarios de acuerdo con los cálculos a realizar en el proyecto de urbanización, que se situarán en las parcelas destinadas a servicios técnicos (ST).

En los centros de transformación se instalarán cuadros de baja tensión, debidamente calibrados en función de la línea para proteger, ya que desde éste partirán las líneas de baja tensión que alimentarán a los usuarios finales.

Desde el conductor principal derivará hasta las diferentes parcelas mediante acometidas individuales, denominadas "Caja general de protección y medida". Estas se instalarán siempre en un nicho en la pared en la parte frontal de la parcela. Los dispositivos de lectura de los equipos de medida deberán estar situados a una altura comprendida entre 0,70 y 1,80 m.

La caja de protección y medida a utilizar corresponderá a uno de los tipos recogidos en las especificaciones técnicas de la empresa suministradora que hayan sido aprobadas por la administración pública competente, en función del número y naturaleza del suministro.

El emplazamiento de la caja de protección y medida permitirá:

- fácil lectura del equipo de medida,
- acceso permanente a los fusibles generales de protección,
- garantías de seguridad y mantenimiento.

Serán de aplicación las normas de la compañía suministradora y los reglamentos e instrucciones electrotécnicas que sean de aplicación.

Toda la red de distribución de energía eléctrica se realizará de manera subterránea, tendida bajo espacios públicos, según esquemas contenidos en la documentación gráfica.



En los cruces de calzadas, los cables se protegerán debidamente bajo tubos recubiertos de hormigón.

Se realizará la distribución bajo tubo que permita el paso de los cables con holgura, y su eventual relevo por otros de mayor sección.

5.05. Red de alumbrado público

La red de energía eléctrica de alumbrado público se diseñará de acuerdo con las disposiciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión y de las MIBT que le sean de aplicación.

Se proyectará empleando luminarias montadas directamente sobre columnas troncocónicas de acero galvanizado de 9/10 m de altura en color a elegir por la dirección facultativa y acorde con las especificaciones municipales.

La implantación de las luminarias se podrá modificar en el proyecto de urbanización de acuerdo con los parámetros establecidos y con los cálculos contenidos en éste.

En los finales de la línea se llevará a los conductores como previsión de futuras ampliaciones.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas en los puntos que a continuación se relacionan, como mínimo:

- a pie del cuadro de mando y protección,
- en cada punto de luz,
- en cada cambio de dirección,

- en cada extremo de un cruce de calzada.

Todos los tubos de conducción de alumbrado serán duplicados, uno para instalación y otro de reserva.

Las arquetas se dispondrán una por báculo o por cada 30 m de cable. Los cables serán resistentes a la acción de roedores y de la corrosión.

La iluminación en las vías de circulación rodada garantizará una iluminación media de 20 lux como mínimo y en las zonas de jardines y espacios libres de 10 lux.

5.06. Red de telecomunicaciones

La red de distribución se realizará de forma subterránea, bajo aceras y por terrenos de dominio público.

Todo su trazado se realizará según lo dispuesto por las compañías suministradoras y la normativa de aplicación al efecto.

Cada parcela estará dotada de las acometidas pertinentes.

Se dispondrán arquetas que permitan el fácil relevo de los cables.

Todas las prescripciones que se han realizado sobre la manera de la ejecución de las obras de urbanización podrán ser modificadas por los correspondientes proyectos de urbanización de forma justificada, pero sin que se produzca merma en los niveles de servicio previstos.

San Cristovo de Cea, 12 de agosto de 2010.

Anexos a la memoria

Anexo 1: Estructura de la propiedad
Relación de propietarios catastrales



NÚMERO PLANO	TITULAR	DNI	SUPERFICIE (ha)	REF. CATASTRAL	LOCALIZACION		Val. cat. ()
					Políg.	Parc.	
1	Calviño Vázquez, Antonio	32589712 T	0,0589	32077A006000370000AB	6	37	34,68
2	Meiriño Vázquez, Juan	34465539 Q	0,0325	32077A006000380000AY	6	38	19,10
3	DESCONOCIDO		0,0324	32077A006013880000AH	6	1388	10,60
4	Díaz Rodríguez, Agustín	33025595 X	0,1065	32077A006000390000AG	6	39	66,64
	Díaz Rodríguez, Josefa	34435787 A					
5	Gómez Fernández, Camilo Manuel	34465475 K	0,1659	32077A006000400000AB	6	40	103,83
6	DESCONOCIDO		0,1733	32077A006000450000AL	6	45	102,21
7	DESCONOCIDO		0,2098	32077A006000460000AT	6	46	123,76
8	DESCONOCIDO		0,1926	32077A006000470000AF	6	47	113,62
9	Peña Vázquez, Teresa	76691458 M	0,6337	32077A006000480000AM	6	48	397,02
10	Pérez Peña, Francisco	34463612 K	0,3844	32077A006000490000AO	6	49	134,78
11	García Fernández, Agustina		0,2495	32077A006000500000AF	6	50	82,41
12	Meiriño Rodríguez, Avelino	34465121 N	1,1480	32077A006000510000AM	6	51	787,79
13	Fernández Fernández, Josefa María del Carmen	34465016 E	0,5536	32077A006000520000AO	6	52	346,80
	Calviño Álvarez, Ricardo	76678061 V	0,2911	32077A006000530000AK	6	53	182,29
14	Calviño Álvarez, Visitación	34540315 L					
15	Calviño González, Antonio		0,2137	32077A006000540000AR	6	54	126,11
16	Iglesias Barrosa, Gumersindo		0,3817	32077A006000550000AD	6	55	126,12
17	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,2490	32077A006000560000AX	6	56	87,29
18	Gómez Fernández, Ricardo		0,2277	32077A006000570000AI	6	57	75,17
19	Marta Fernández, Elena	34956653 B	0,2276	32077A006000580000AJ	6	58	79,73
20	Vázquez Fernández, Etelvino	34465297 G	0,1990	32077A006000590000AE	6	59	69,70
	Vázquez Fuentes, Agridina	34607754 E	0,1945	32077A006000600000AI	6	60	68,12
21	Vázquez Fuentes, Antonio Fagustino	34540324 M					
22	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,1062	32077A006000610000AJ	6	61	37,15
23	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,2974	32077A006000620000AE	6	62	182,10
24	COMUNAL VECINOS DE CEA		3,1229	32077A006002730000AF	6	273	
25	Pérez Álvarez, Pilar	34465553 F	0,4294	32077A006002740000AE	6	274	268,97
26	Álvarez Cabo, Manuela	34465419 B	0,0715	32077A006002750000AO	6	275	44,65
27	Gómez Cabo, José Carlos	76698276 S	0,2282	32077A006002760000AK	6	276	142,85

28	González Rodríguez, Leandro	34556840 F	0,1877	32077A006002400000AT	6	240	65,74
29	Meiriño Vázquez, Juan	34465539 Q	0,2000	32077A006002410000AF	6	241	70,07
30	Gómez Fernández, José	34465370 P	0,4086	32077A006002420000AM	6	242	143,25
31	Meiriño Rodríguez, Avelino	34465121 N	0,1870	32077A006002430000AO	6	243	65,50
32	García Fernández, Guillermo	00002961 V	0,2050	32077A006002440000AK	6	244	71,83
33	García Rodríguez, María Carmen	34465371 D	0,2601	32077A006002450000AR	6	245	91,15
34	Crespo Fernández, José Antonio	34608902 C	0,2220	32077A006002460000AD	6	246	77,78
35	Gómez Fernández, José	34465370 P	0,0910	32077A006002470000AX	6	247	31,80
36	Lorenzo Fernández, Consuelo	34486428 K	0,1114	32077A006002480000AI	6	248	38,99
37	Rodríguez Fernández, Palmira		0,0534	32077A006002490000AJ	6	249	17,56
38	Gómez Fernández, Agustina	34592521 S	0,0566	32077A006002500000AX	6	250	19,73
39	Crespo Fernández, José Antonio	34608902 C	0,1813	32077A006002510000AI	6	251	63,52
40	Barrosa Lorenzo, Dolores	76691439 D	0,1402	32077A006002520000AJ	6	252	49,08
41	González Pérez, Ramón (Caparelo)	34573589 N	0,1020	32077A006002530000AE	6	253	35,64
42	Rodríguez Rodríguez, Emilia	34464813 A	0,1241	32077A006002540000AS	6	254	43,45
43	González García, José	34464560 A	0,0614	32077A006002550000AZ	6	255	21,47
44	González García, Concepción	34464726 P	0,0443	32077A006002560000AU	6	256	15,41
45	González García, Julia	34465166 B	0,0408	32077A006002570000AH	6	257	14,19
46	DESCONOCIDO		0,1213	32077A006002580000AW	6	258	40,01
47	Álvarez Cabo, Manuela	34465419 B	0,0453	32077A006002590000AA	6	259	15,75
48	Barrosa Lorenzo, Dolores	76691439 D	0,0445	32077A006002600000AH	6	260	15,51
49	Álvarez Cabo, Manuela	34465419 B	0,1711	32077A006002610000AW	6	261	59,90
50	Rodríguez García, José y María Luz Pilar		0,2675	32077A006002620000AA	6	262	88,36
51	Pérez Portuga, I Genoveva	34465587 H	0,2660	32077A006002630000AB	6	263	87,87
52	Meiriño Pérez, Eulogio	34998878 P	0,2541	32077A006002640000AY	6	264	83,95
53	Meiriño Vázquez, Adolfo	34464491 A	0,2769	32077A006002650000AG	6	265	97,05



54	Fernández Rodríguez, Teresa	34464620 V	0,3262	32077A006002660000AQ	6	266	114,35
55	De Castro López Villarino, Fernando y Hna.		0,2124	32077A006002670000AP	6	267	70,13
56	De Castro López Villarino, Fernando		0,2439	32077A006002680000AL	6	268	80,56
57	Sevillano Entremera, Jesús y Hnos.	34929953 Z	0,4645	32077A006002690000AT	6	269	153,49
58	Sevillano García, Jesús		0,6019	32077A006002700000AP	6	270	198,95
59	COMUNAL VECINOS DE CEA		0,1257	32077A006002710000AL	6	271	2,89
60	COMUNAL VECINOS DE CEA		2,1985	32077A006001790000AK	6	179	726,94
61	Gil Fernández, Natividad		0,2030	32077A006002140000AD	6	214	67,03
62	Figueiredo Bernárdez, Ermitas	34591318 P	0,2061	32077A006002150000AD	6	215	30,86
63	Pérez Álvarez, Pilar	34465553 F	0,1060	32077A006002190000AS	6	219	37,07
64	Álvarez Fernández, Peregrina		0,3910	32077A006002200000AJ	6	220	129,21
65	Fernández Rodríguez, Teresa	34464620 V	0,2912	32077A006002210000AE	6	221	102,07
66	Fernández Rodríguez, Teresa	34464620 V	0,1602	32077A006002220000AS	6	222	56,08
67	González Vázquez, Dolores Felisa	34906555 F	0,1320	32077A006002230000AZ	6	223	46,19
68	DESCONOCIDO		0,2120	32077A006002240000AU	6	224	69,99
69	Lorenzo Fernández, Consuelo	34486428 K	0,0981	32077A006002250000AH	6	225	14,65
70	Figueiredo Bernárdez, Josefa y Hnos.		0,0900	32077A006002260000AW	6	226	2,01
71	Rodríguez García, José		0,1826	32077A006002270000AA	6	227	4,24
	Rodríguez García, María Luz Pilar						
72	Vázquez Fernández, Etelvino	34465297 G	0,2149	32077A006002280000AB	6	228	285,39
73	González García, Juan Bautista	34599836 Q	0,0606	32077A006002290000AY	6	229	1,40
74	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,1032	32077A006002300000AA	6	230	136,97
75	Fernández Fernández, Generosa	34937215 P	0,0772	32077A006002310000AB	6	231	102,40
76	Figueiredo Bernárdez, Ermitas	34591318 P	0,5478	32077A006002320000AB	6	232	192,13
77	González Fernández, Josefa María del Carmen	34600382 X	0,0972	32077A006002330000AB	6	233	33,99
78	Lorenzo Fernández, Consuelo	34486428 K	0,0667	32077A006002340000AQ	6	234	23,26

79	González Fernández, Josefa María del Carmen	34600382 X	0,1438	32077A006002350000AP	6	235	50,32
80	Meiriño Alvarez, Arturo	34465108 E	0,0988	32077A006002360000AL	6	236	34,57
	Meiriño Alvarez, Eulogio	34944421 S					
	Meiriño Alvarez, María	76678031 X					
	Meiriño Alvarez, Telmo	34543606 K					
81	González Rodríguez, Manuel (Bouteiro)	34605860 Z	0,1615	32077A006002370000AT	6	237	56,56
82	González Fernández, Josefa María del Carmen	34600382 X	0,2436	32077A006002380000AF	6	238	85,34
83	González Vázquez, Dolores Felisa	34906555 F	0,3670	32077A006002390000AM	6	239	128,67
84	COMUNAL VECINOS DE CEA		7,5436	32077A006000630000AS	6	63	
85	COMUNAL VECINOS DE CEA (Parte de parcela)		2,1142 (1,1978)	32077A006008110000AP	6	811	
86	Vázquez Fernández, Etelvino	34465297 G	0,4465	32077A006002770000AR	6	277	279,7
87	Fernández Gil, Natividad		0,2371	32077A006002780000AD	6	278	
88	Fernández Díaz, José	34465179 R	0,3991	32077A006002790000AX	6	279	250
89	Fernández Gil, Natividad		0,1543	32077A006002800000AR	6	280	
90	Alvarez Fernández, Peregrina		0,0612	32077A006002820000AX	6	282	
91	Vázquez García, Agustina Josefina	76677825B	0,1048	32077A006002810000AD	6	281	65,54
92	COMUNAL VECINOS DE CEA		0,0864	32077A006002720000AT	6	272	
93	García Rodríguez, Telmo [Herederos de]	34529405B	0,5340	32077A006008270000AS	6	827	80,18
94	García Rodríguez, Telmo [Herederos de]	34529405B	0,1248	32077A006002180000AE	6	218	43,66
95	CAMINOS (Parte de parcelas) Ayuntamiento San Cristovo de Cea		(0,9459)	32077A006090260000AH	6	9026	
				32077A006090020000AG	6	9002	
				32077A006090140000AR	6	9014	
TOTAL			34,5677				



Anexo 2: Certificaciones catastrales telemáticas de todas las parcelas

Documento II: Ordenanzas reguladoras

Índice ordenanzas reguladoras

Título 1. Disposiciones generales

Artículo 1. Objetivo

Artículo 2. Ámbito territorial

Artículo 3. Vigencia

Artículo 4. Desarrollo

Título 2. Régimen de los usos

Artículo 5. Competencias

Artículo 6. Calificación del suelo, usos pormenorizados

Artículo 7. Estudios de detalle

Artículo 8. Parcelaciones

Artículo 9. Proyectos de urbanización

Artículo 10. Sistema de actuación

Artículo 11. Plan de etapas

Título 3. Normas de ordenación

Capítulo 1. Normas generales de urbanización

Artículo 12. Generalidades

Artículo 13. Proyectos de urbanización

Artículo 14. Red viaria

Artículo 15. Propuesta de ordenación de tráfico

Artículo 16. Red de saneamiento

Artículo 17. Red de abastecimiento de agua

Artículo 18. Red de iluminación pública

Artículo 19. Red de energía eléctrica

Artículo 20. Red de telecomunicaciones

Artículo 21. Aparcamientos de superficie

Artículo 22. Condiciones técnicas de las obras en relación con vías y servicios públicos Pág. 16

Capítulo 2. Normas de edificación

Artículo 23. Condiciones generales

Artículo 24. Condiciones de seguridad y habitabilidad

Artículo 25. Condiciones de accesibilidad

Artículo 26. Instalaciones del edificio

Artículo 27. Buzones de Correos

Artículo 28. Números de policía

Capítulo 3. Normas generales de volumen

Artículo 29. Condiciones generales

Artículo 30. Alineaciones

Artículo 31. Rasantes

Artículo 32. Parcelas

Artículo 33. Retranqueos de la edificación

Artículo 34. Edificabilidad

Artículo 35. Superficie ocupada por la edificación (ocupación en planta)

Artículo 36. Usos del suelo

Artículo 37. Tipologías edificatorias previstas, definición

Artículo 38. Plantas de un edificio

Artículo 39. Sótanos

Artículo 40. Altura reguladora máxima

Artículo 41. Plantas

Artículo 42. Criterios para la medición de alturas

Artículo 43. Cierres de la parcela

Artículo 44. Fachada y línea de fachada

Artículo 45. Medianera

Artículo 46. Cuerpos volados

Artículo 47. Cubiertas

Capítulo 4. Normas generales del uso

Artículo 48. Usos considerados en el plan parcial

Artículo 49. Disposiciones generales

Sección primera. Uso industrial y de almacenes

Artículo 50. Definición

Artículo 51. Categorías

Artículo 52. Evaluación de la incidencia ambiental

Artículo 53. Disposiciones de carácter general

para el funcionamiento de las actividades industriales

Sección segunda. Uso administrativo y de oficinas

Artículo 54. Definición

Artículo 55. Categorías

Artículo 56. Condiciones particulares

Sección tercera. Uso garaje aparcamiento y servicios del automóvil

Artículo 57. Definición

Artículo 58. Clasificación

Artículo 59. Condiciones de carácter general

Artículo 60. Establecimientos anexos garajes-aparcamientos

Artículo 61. Condiciones particulares de los garajes-aparcamientos de la categoría 1ª y 2ª Pág. 30

Artículo 62. Condiciones particulares de los garajes-aparcamientos en parcela interior y espacios libres privados

Artículo 63. Talleres del automóvil: (categoría 3ª)

Sección cuarta. Uso estación de servicios e instalaciones para el suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos

Artículo 64. Estaciones de servicio

Artículo 65. Condiciones

Sección quinta. Uso sociocultural

Artículo 66. Definición

Artículo 67. Clases

Artículo 68. Categorías

Artículo 69. Condiciones particulares

Sección sexta. Uso asistencial

Artículo 70. Definición

Artículo 71. Categorías

Artículo 72. Condiciones particulares

Sección séptima. Uso deportivo

Artículo 73. Definición

Artículo 74. Categorías

Artículo 75. Condiciones particulares

Sección octava. Uso espectáculos públicos y actividades recreativas

Artículo 76. Definición

Artículo 77. Categorías

Artículo 78. Condiciones particulares

Capítulo 5. - Zonificación y calificación del suelo

Artículo 79. Calificación del suelo del Plan Parcial

Artículo 80. Sistemas y zonas

Capítulo 6. - Normas particulares de cada zona. Ordenanzas zonales

Ordenanza 1ª. Espacios libres

Artículo 81. Ámbito de aplicación

Artículo 82. Condiciones del uso

Artículo 83. Tipología edificatoria

Artículo 84. Condiciones de la parcela

Artículo 85. Condiciones de ocupación, volumen y edificación

Artículo 86. Condiciones ambientales y estéticas

Ordenanza 2ª. Equipamientos comunitarios



Artículo 87. *Ámbito de aplicación*
 Artículo 88. *Condiciones del uso*
 Artículo 89. *Condiciones de la tipología*
 Artículo 90. *Condiciones de la parcela*
 Artículo 91. *Condiciones de ocupación*
 Artículo 92. *Condiciones de posición*
 Artículo 93. *Condiciones de volumen y edificación*
 Ordenanza 3ª. *Servicios técnicos de carácter público*
 Artículo 94. *Ámbito de aplicación*
 Artículo 95. *Condiciones del uso*
 Artículo 96. *Condiciones de la parcelación*
 Artículo 97. *Condiciones de volumen y edificación*
 Ordenanza 4ª. *Industrial "IN-1"*
 Artículo 98. *Ámbito de aplicación*
 Artículo 99. *Condiciones del uso*
 Artículo 100. *Condiciones de la tipología*
 Artículo 101. *Condiciones de parcelación*
 Artículo 102. *Condiciones de posición, volumen y edificación*
 Artículo 103. *Plazas de aparcamiento*
 Ordenanza 5ª. *Industrial "IN-2"*
 Artículo 104. *Ámbito de aplicación*
 Artículo 105. *Condiciones de uso*
 Artículo 106. *Condiciones de la tipología*
 Artículo 107. *Condiciones de parcelación*
 Artículo 108. *Condiciones de posición, volumen y edificación*
 Artículo 109. *Plazas de aparcamiento*
 Ordenanza 6ª. *Industrial "IN-3"*
 Artículo 110. *Ámbito de aplicación*
 Artículo 111. *Condiciones del uso*
 Artículo 112. *Condiciones de la tipología*
 Artículo 113. *Condiciones parcelación*
 Artículo 114. *Condiciones posición, volumen y edificación*
 Artículo 115. *Plazas de aparcamiento*
 Normas de obligado cumplimiento en todos los usos
 Artículo 116. *Ámbito de aplicación*
 Artículo 117. *Normas de obligado cumplimiento*
 Título 1. *Disposiciones generales*
 Artículo 1. *Objeto*

Este Plan especial se redacta en base a la disposición adicional primera, apartado 1, de la "Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, (DOG 31/12/2004), por la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); por la Ley 3/2008, de mayo, de ordenación de la minería de Galicia (DOG 6/06/2008); y por la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo (DOG 30/06/2008)" (en adelante LOUGA).

Artículo 2. *Ámbito territorial*

El ámbito de aplicación es la totalidad del territorio delimitado por el Plan especial, tal y como figura en los planos que componen la documentación gráfica de este plan.

Artículo 3. *Vigencia*

Este plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que hayan podido derivarse de su desarrollo.

La eficacia del acto de aprobación definitiva y la entrada en vigor del plan aprobado quedan condicionadas al cumplimien-

to de lo dispuesto en el artículo 92 de la LOUGA, y lo que disponga para tal efecto la legislación reguladora del régimen local.

Artículo 4. *Desarrollo*

Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en este plan, se hará mediante proyectos de urbanización para los viales, zonas verdes y espacios libres; y mediante proyectos de edificación para las construcciones.

Cuando se pretenda modificar y/o ajustar alineaciones o rasantes será preceptiva la aprobación del correspondiente estudio de detalle. Estos no podrán modificar elementos de ordenación general, tales como la red viaria, la ubicación de equipaciones y dotaciones, la configuración de los espacios libres, la tipología y condiciones de emplazamientos, edificación y uso, ni las densidades proyectadas en edificabilidad.

Título 2. *Régimen de los usos*

Artículo 5. *Competencias*

El presente plan se redacta por iniciativa municipal en virtud de la aplicación de la disposición adicional primera, apartado 1, de la "Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (DOG 31/12/2002), con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, (DOG 31/12/2004), por la Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia (DOG 16/05/2007); por la Ley 3/2008, de mayo, de ordenación de la minería de Galicia (DOG 6/06/2008); y por la Ley 6/2008, de 19 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo (DOG 30/06/2008)" (en adelante LOUGA).

La aprobación inicial le corresponde al ayuntamiento. La aprobación definitiva también le corresponde al ayuntamiento previa emisión del informe preceptivo y vinculante en lo que se refiera al control de la legalidad por parte del consejero competente en materia de urbanismo.

Artículo 6. *Cualificación del suelo, usos pormenorizados*

Este plan establece la siguiente zonificación:

- Suelo industrial (IN-1)
- Suelo industrial (IN-2)
- Suelo industrial (IN-3)
- Sistema de espacios libres públicos (EL)
- Sistema de equipamientos públicos (EQ)
- Servicios técnicos de carácter público (ST)
- Sistema viario (V)

Artículo 7. *Estudios de detalle*

En desarrollo de este plan especial podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.



f) Parcelar el suelo.

g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

Artículo 8. Parcelaciones

Se considera parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes o porciones a fin de su urbanización o edificación, ya sea en forma simultánea o sucesiva. Toda la parcelación urbanística deberá acomodarse a lo dispuesto en este plan.

Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en este plan, a fin de constituir parcelas independientes.

b) Las parcelas con dimensiones iguales o menores a las determinadas como mínimas en este plan, excepto si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva parcela.

c) Las parcelas con dimensiones menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, excepto que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables conforme a una relación determinada entre superficie del suelo y superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las excepciones indicadas en el apartado anterior.

Artículo 9. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar los servicios y las dotaciones establecidas en el planeamiento.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este plan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización abarcarán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación y planos de proyecto y de detalle, pliego de prescripciones técnicas, mediciones, cuadros de precios y presupuesto. En todo caso, el contenido y documentación mínima que deberán contener los proyectos de urbanización será el determinado en el artículo 110º de la LOUGA y en el artículo 69 del RPU.

La conservación de la urbanización le corresponderá al ayuntamiento.

Artículo 10. Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto para los terrenos que no son de titularidad municipal es el de expropiación.

Artículo 11. Plan de etapas

Para la ejecución de este plan se prevén dos etapas (fase 1 y fase 2), tal y como se señala en el plano correspondiente.

Título 3. Normas de ordenación

Capítulo 1. Normas generales de la urbanización

Artículo 12. Generalidades

La ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios generales se realizarán de acuerdo con determinaciones que se establecen en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 13. Proyectos de urbanización

1. En desarrollo del plan parcial se redactarán los proyectos de urbanización que precisen sus determinaciones, de acuerdo con las presentes ordenanzas.

2. Los proyectos deberán estar redactados por el técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente, y estarán constituidos como mínimo por los siguientes documentos: memoria técnica descriptiva; cálculos; planos de situación, proyecto y detalle; mediciones, cuadros de precios y presupuesto; estudio de seguridad y salud (o, en su defecto, estudio básico de seguridad y salud) y pliegos de prescripciones técnicas. Se aportará un plan de control de obra, con expresión del número de ensayos para realizar por cada uno de los materiales para emplear que deban ser analizados/ensayados, que servirá de base, tras su aprobación, para la recepción de las obras.

3. Plazo de ejecución de las obras y/o de las fases. La ejecución de las obras del proyecto de urbanización podrá subdividirse en fases, cada una de las fases del proyecto deberá ser autónoma, de tal manera que las parcelas que queden afectadas tengan todos los servicios urbanísticos necesarios para su funcionalidad al tiempo que las conexiones exteriores a los sistemas generales. Esta división por fases deberá ser justificada y su aprobación será potestativa del ayuntamiento.

4. Podrá procederse a la edificación simultáneamente con la urbanización, previa aprobación del presente plan especial y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo 41º del RGU.

5. El acondicionamiento de los espacios libres y zonas verdes localizadas en el margen oeste del ámbito, coincidentes con el sistema fluvial del río Silvaboa no podrá suponer la pérdida de los valores naturales preexistentes.

6. Se formularán soluciones que garanticen la conservación del molino cartografiado en el interior del ámbito.

7. El proyecto de urbanización deberá reservar una partida presupuestaria para la aplicación de las medidas correctoras diseñadas en el ISA.

Artículo 14. Red viaria.

1. La red viaria se adaptará a lo contemplado en los planos correspondientes del presente plan.

2. Los materiales de calzada y bordes que se mencionan en este plan parcial son indicativos y podrán ser modificados justificadamente en el proyecto de urbanización a la vista de las características definitivas que presente el subsuelo y de acuerdo con las ordenanzas municipales.

3. Preferentemente se utilizarán pavimentos de materiales asfálticos, para tráfico rodado y aparcamientos y baldosa hidráulica o similar para aceras.

Artículo 15. Propuesta de la ordenación de tráfico.

En función de los criterios de capacidad de los viales así como del tráfico existente colindante se incluye un proyecto de urbanización, una propuesta de regulación del tráfico que deberá incorporar la señalización vertical y horizontal.

Artículo 16. Red de saneamiento.

1. Esta red se realizará conforme a las siguientes condiciones de diseño:



1.1. El saneamiento se proyectará mediante sistema separativo que recogerá en una red las aguas pluviales y en otra la red de sumideros.

1.2. Todas las vías generales, de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción, de los sumideros o colectores correspondientes. Los sumideros se colocarán cada 50 m como máximo y con una superficie máxima de afección de 400 m², debiéndose justificar la capacidad de absorción de las aguas pluviales que se puedan verter.

1.3. La velocidad mínima admisible del efluente será de 0,50m/s para evitar sedimento y la velocidad máxima admisible será de 5 m/s para evitar la erosión en las canalizaciones.

1.4. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm de diámetro interior. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 e 5,5 m/s debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de sus límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustarán a los valores siguientes:

Tuberías; Mínimas; Pen. máx.; Pend. óptima

Acometida; 1/100; 1/15; 1/50

0/30 cm; 1/300; 1/15; 1/50-1/150

0/50 cm; 1/500; 1/25; 1/100-1/200

60 ó 100 cm; 1/1000; 1/50; 1/200-1/500

0 ó 100 cm; 1/3000; 1/75; 1/300-1/750

1.5. Se dispondrán pozos de visita o registro a distancia de 50 m como máximo y en los cambios de dirección. Estos serán estancos, realizándose con hormigón de forma que quede asegurada la estanqueidad del pozo y de las juntas mediante el revestimiento de estas con un material impermeable.

1.6. La profundidad de las canalizaciones será como mínimo de 1 m desde la clave hasta la superficie de calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios las canalizaciones se protegerán con hormigón. Si las canalizaciones discurren en cercanía con conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 50 cm de distancia entre las generatrices de las dos y situándose los alcantarillados en plano inferior.

2. Esta red se realizará conforme a las siguientes condiciones de cálculo:

2.1. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y máximo previsto para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas de lluvia se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula: $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$, donde "n" es el número de años de probabilidad de repetición, "t" el tiempo en minutos de duración de la lluvia, e "I" su intensidad en metros por segundo y hectárea.

Artículo 17. Red de abastecimiento de agua.

1. Esta red se realizará conforme a las siguientes condiciones de diseño:

1.1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo dentro de lo posible el trazado de las aceras.

1.2. En el proyecto de urbanización se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera que salir del ámbito espacial estricto, siendo propio de él la determinación de las obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbre y elementos

accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

1.3. En cuanto a los materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las normas referidas y en cualquier caso en toda obra nueva se tendrá en cuenta:

- La inclinación mínima de la rasante será de 0,4%.

- En los puntos altos y bajos de las conducciones se colocarán ventosas y desagües.

- La profundidad mínima de las conducciones referida a la generatriz superior será de 80 cm.

- La velocidad del agua en las conducciones estará comprendida entre 0,50 y 1,50 m/s.

2. Dotación mínima:

2.1. De acuerdo con el "Plan hidrológico norte", el caudal de captación será de 4.000 m³/ha/año, garantizando el caudal de abastecimiento al polígono.

2.2. Además de de la hipótesis de consumos normales se tendrá en cuenta las diferentes hipótesis necesarias para que garantice el sistema contra incendios.

Artículo 18. Red de iluminación pública.

1. La red de iluminación pública se diseñará de acuerdo con las disposiciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión y de las MI.BT que le sean de aplicación y de conformidad con las condiciones siguientes:

1.1. Las características de los componentes de iluminación pública serán las definidas en el Reglamento electrónico para baja tensión y las instrucciones complementarias MI.BT, en especial a MI.BT.009.

1.2. El control de calidad de los elementos se realizará mediante la comprobación de la homologación de éstas por el Ministerio de Industria.

1.3. Las luminarias viales que se instalen deberán incorporar los equipos auxiliares de arranque (reactancias, condensador y posibles arrancadores); dispondrán de un reflectante de alto grado de eficacia, el difusor será únicamente de vidrio y el compartimento óptico estará herméticamente cerrado.

1.4. En parques y jardines se admitirán otro tipo de difusores, estando totalmente prohibidos las luminarias que envíen luz directamente hacia el cielo, tipo globo, farolas clásicas sin tapa superior o similares. Los materiales empleados deberán soportar actos que impidan el deterioro en sus elementos y sin que se desprenda la luminaria, o parte de, de sus soportes, como norma general a altura de montaje no será inferior a seis (6) metros.

1.5. El tendido de conductores se realizará mediante canalización subterránea por terrenos públicos, no permitiéndose las canalizaciones subterráneas ni los tendidos aéreos por propiedad personal.

1.6. El tendido no podrá discurrir bajo el pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada.

1.7. Los equipos de medida deberán situarse en la vía pública; si eso no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto el personal de la compañía suministradora de energía como al del ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad personal.

1.8. Los centros de mando se situarán preferentemente junto a los equipos de medida.



Artículo 19. Red de energía eléctrica.

1. La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento de baja tensión, Reglamento de líneas de alta tensión, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, Reglamento de verificaciones eléctricas y Real decreto de acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

2. La dotación mínima según usos será la siguiente:

- industrial: 125 W/m²,
- comercial y otros usos: 100 W/m²,

Para el cálculo de la potencia total demandada se tendrán en cuenta los coeficientes de simultaneidad fijados en el Reglamento de baja tensión.

3. La red eléctrica se estructurará a partir de los centros de transformación de media tensión (E 20 kV), los cuales se conectarán a la red de la compañía distribuidora y se cerrarán en anillo como garantía de suministro.

4. Los centros de transformación se situarán en las parcelas destinadas a servicios técnicos.

5. Los tendidos de líneas en promedio (E 20 kV) o baja tensión aéreos, serán obligatoriamente subterráneos y aquellos que ya existan dentro del ámbito deberán ser transformados en subterráneos.

6. Tanto la red de media como la de baja tensión se ejecutarán en instalación enterrada bajo canalización eléctrica de PVC de doble pared de diámetro 160 mm para los conductores de fuerza y canalización de PVC de doble pared de 125 mm de diámetro para los conductores de comunicación. Los tubos discurrirán bajo la acera.

7. Como norma general colocará arquetas del tipo normalizado de la compañía distribuidora:

- Cada 100 m.
- En los cambios de dirección superiores a 90°.
- En todos los cruces de calzada en ambos extremos.

Artículo 20. Red de telecomunicaciones

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la red de canalizaciones que sea necesaria realizar para dotar de los servicios de telecomunicaciones todas las parcelas. Este será obligatoriamente subterráneo; asimismo se suprimirán todos los tendidos aéreos existentes y se transformarán en subterráneos.

2. La previsión de la infraestructura de telefonía se realizará dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la "Ley general de telecomunicaciones", garantizando la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector. Es por esto que en su diseño [a realizar en el proyecto de urbanización], se preverán todas las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios para esta zona.

Hay que indicar que en la ocupación del dominio público por las compañías suministradoras, además de lo dispuesto en la "Ley general de telecomunicaciones", les será de aplicación lo dispuesto en su momento por estas ordenanzas, por el titular del dominio público y por la normativa específica dictada por las administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En relación con las instalaciones radioeléctricas se tendrá en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el "Real decreto 863/2008, de 23 de mayo", por el que se aprueba el "Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones", en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del "Real decreto 1066/2001, de 28 de septiembre", por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Del mismo modo se seguirá el procedimiento de referencia para despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones dictaminado por la normativa de aplicación.

3. Como norma general colocarán arquetas del tipo normalizado las compañías distribuidoras que lo demanden:

- Cada 100 m.
- En los cambios de dirección superiores a 90°, excepto cuando se empleen piezas especiales, tales como codos y curvas.
- En todos los cruces de calzada en ambos dos extremos.

Asimismo, en las características generales de las redes de comunicaciones electrónicas, excepto en lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, se atenderá, como referencia, a lo dispuesto en las normas UNE aprobadas por AENOR:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: canalizaciones subterráneas.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: tramos interurbanos.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: líneas aéreas.

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: instalaciones en fachada.

Del mismo modo, en el diseño del proyecto de urbanización se tendrá en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplan en éste.

Artículo 21. Aparcamientos de superficie.

Los proyectos de urbanización preverán las plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, conforme a lo dispuesto en el Decreto 35/2000, para el cual se deberán especificar la correspondiente señalización.

Artículo 22. Condiciones técnicas de las obras en relación con vías y servicios públicos.

1. Daños a las vías o servicios municipales: todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el ayuntamiento de los daños que con su ejecución pudieran ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.



2. Obras que afecten a servicios públicos: si las obras que se ejecutan afectan servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con 8 días de antelación a su comienzo, en el plazo de la cual dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de los que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

3. Abasto de escombros y materiales: los escombros y abastos de materiales no podrán acoplarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

4. Andamios y material auxiliar: todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

5. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de ésta, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes vigentes en cada momento sobre el material.

6. Vallado de obras.

6.1. En toda obra de nueva planta o derrumbamiento y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad, situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar retirada del borde, por lo menos 0,90 metros, para permitir el paso de peatones.

6.2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que remate los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

6.3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando el tránsito lo aconseje, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

6.4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cierre definitivo.

6.5. La instalación de valla se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra a cuyo objeto desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito.

6.6. En todo caso se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 25 del Decreto 35/2000, de 28 de enero, y la base 1.4.3 del Código de accesibilidad incluido en su anexo 1.

Capítulo 3.- Normas generales de edificación.

Artículo 23. Condiciones generales.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el cumplimiento de las condiciones exigibles de

seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad para personas con movilidad reducida que sean de aplicación en cada momento.

Artículo 24. Condiciones de seguridad y habitabilidad.

1. Las disposiciones sobre seguridad y habitabilidad (excluidas las de funcionalidad) se ajustarán a lo dispuesto en el Código técnico de la edificación (CTE) aprobado en Consejo de Ministros del día 17 de marzo de 2006.

2. Las disposiciones sobre habitabilidad entendida como funcionalidad se ajustarán a lo determinado en la legislación sectorial correspondiente para locales de trabajo, pública concurrencia,...

Artículo 25. Condiciones de accesibilidad.

Los edificios deberán ser accesibles para personas con movilidad reducida. Deben, por lo tanto, cumplir las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que se consideran en la Ley 8/1997, de 20 de agosto, y Decreto 35/2000 o disposiciones que las sustituyan.

Artículo 26. Instalaciones del edificio.

1. Las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, gas, telecomunicaciones depósitos de combustibles, contadores, etc., deberán cumplir con las disposiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios está constituida por el "Real decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación", modificado por el artículo 5 de la "Ley 10/2005, de 14 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la televisión digital terrestre, de liberalización de la televisión por cable y de fomento de el pluralismo, su reglamento", aprobado mediante "Real decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo"; normativa a la que remite la "Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación".

2. Toda clase de instalaciones, subas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen tanto al paisaje como a los viandantes la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc.. En concreto, las chimeneas de calefacción, ventilación de garajes, cocinas, establecimientos de hostelería, ... deberán llegar incluso a la cubierta del edificio.

Artículo 27. Buzones de Correos.

Todo el edificio dispondrá de buzones para el servicio de Correos, de acuerdo con las normas vigentes.

Artículo 28. Números de policía.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que esté situada.

Capítulo 4. - Normas generales volumen

Artículo 29.

El objeto del presente capítulo es el establecimiento de definiciones y criterios en materia de volúmenes, así como la señalización de las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, fijando la forma de aplicar y medir tales limitaciones.

Artículo 30. Alineaciones.

Son las líneas que se marcan como tales en la documentación gráfica del presente plan parcial, fijando el límite de la parce-



la edificable con los espacios libres de dominio público, vías, calles y plazas.

Artículo 31. Rasantes.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles que se definen en el presente plan parcial y en los correspondientes proyectos de urbanización.

Artículo 32. Parcela

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación asegurando la unidad mínima de edificación.

2. Parcela mínima edificable: es la que representa la superficie mínima que ha de tener la parcela para que se pueda autorizar en ella la edificación. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

3. Se considera como parcela mínima la fijada en cada ordenanza particular.

Artículo 33. Retranqueos de la edificación.

1. De fachada: es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior.

2. A colindantes: es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y los límites de parcela con las lindantes.

Artículo 34. Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un tipo de suelo, establecida en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo calificado por cada ordenanza.

Artículo 35. Superficie ocupada por la edificación (ocupación en planta)

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de las líneas externas de toda la construcción, incluso los subterráneos y los vuelos.

Artículo 36. Usos del suelo.

1. Se entiende por uso del suelo la actividad a que se destina o se encuentra afectado.

2. Para estos efectos se puede distinguir entre:

a) **Uso global:** es el uso principal a que va destinado y que no excluye otros usos.

b) **Usos pormenorizados:** son los únicos y exclusivos a los que se pueden dedicar los terrenos incluidos en las diferentes zonas. Se distingue entre lo preferente o principal y los permitidos.

c) **Usos permitidos:** son los que se consideran adecuados, además del global, en las zonas de ordenanza que se señalan.

d) **Usos prohibidos:** son los que no se consideran adecuados y son excluidos de las zonas de ordenanza que se señalan.

e) **Uso característico:** es el uso global que se define en cada área de reparto a los efectos de fijar el aprovechamiento tipo correspondiente.

Artículo 37. Tipologías edificatorias previstas, definición.

1. En cada ordenanza particular se define la tipología edificatoria que será la única admitida.

2. Las tipologías que se prevé en el presente plan parcial son las siguientes:

a) **Edificación abierta o adosada:** edificios que se constituyen en bloques de desarrollo vertical, horizontal y mixto, que normalmente van a estar aisladas, aunque se podrán parcar o

agrupar en línea. La línea de edificación normalmente se va a retranquear con respeto a la alineación oficial o exterior, según se indique en las condiciones de posición de la ordenanza. El área libre de edificación que queda, una vez ubicada ésta en la parcela, será de dominio personal, debiendo ser ajardinada de forma conveniente, pudiendo ser destinada también al aparcamiento en superficie.

Artículo 38. Plantas de un edificio

Número de plantas: son las delimitadas para cada ordenanza incluyendo la planta baja, así como por ejemplo II se refiere a la planta baja y una planta.

Artículo 39. Sótanos

1. Son las plantas ubicadas bajo rasante de la vía o del terreno natural en cada caso.

2. Sólo merecerán dicha consideración las plantas que sobresalgan como máximo 1 m de la rasante, medida en cualquier punto del perímetro del edificio, excluyendo naturalmente las zonas de acceso. En caso contrario merecerán la condición de planta semisótano.

3. La altura libre de sótano será como mínimo de 2,20 m.

4. Tanto los sótanos como los semisótanos no computarán a efectos del volumen máximo permitido para la parcela.

Artículo 40. Altura reguladora máxima

1. Es la máxima distancia vertical admitida desde la rasante del proyecto hasta la cara inferior del último forjado, o del dintel o parte inferior de la cerca de la nave, según el caso de que se trate. Se fijará en metros y número de plantas.

2. La altura reguladora máxima se fija en cada ordenanza como volumen edificatorio.

Artículo 41. Plantas.

1. Se entiende por tales los elementos constructivos que compartimentan horizontalmente el volumen edificado.

2. Altura libre de planta es la distancia medida desde la superficie del pavimento rematado hasta la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 42. Criterios para la medición de alturas

1. La altura máxima que se define para cada ordenanza concreta se tomará entre la rasante del suelo acabado de nave (suelo de proyecto), toda vez que la pendiente entre el punto medio de la vía en la fachada principal de la parcela y el suelo acabado de la nave no podrá ser superior al 5 %, y la cara inferior del último forjado, o del dintel o parte inferior de la cerca de la nave, según el caso de que se trate. Estas condiciones no incluyen a la ordenanza IN-1, que se regirá por las rasantes establecidas en su parcela.

2. En el caso de edificios cuya la altura venga referenciada a la rasante de la vía que se constituyan en solares que dé frente a dos o más calles con rasantes distintas, habrá de aplicarse la altura máxima que resulta en la rasante de la fachada más estrecha.

Artículo 43. Cierres de parcela

1. Los cierres de parcela se situarán al borde de las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

2. La altura máxima permitida en todos los casos para la parte ciega será de 1,5 m. Esta altura se podrá superar hasta los 2,5 m con celosías o forja, así como elementos vegetales.

3. En los casos en que existan fuertes desniveles entre la rasante de la vía a la que da frente una parcela y la propia par-



cela, se podrán construir muros de contención de tierras, que cumplirán las siguientes condiciones:

a) La parte ciega del muro de contención no tendrá una altura superior a los 2,00 m sobre la rasante.

b) Sobre el muro solamente podrá disponerse un elemento de cierre no opaco, con una altura no mayor de 1 m.

c) Las barbacanas para la escorrentía de las tierras se dispondrán de forma que con el vertido de agua no se produzca acarreo de tierra a la vía pública.

d) La solución tendrá siempre la finalidad exclusiva de contener tierras existentes, rechazando toda autorización de obra que presuma aumento de nivel de tierras del predio sobre las cuotas primitivas y de apreciarse este fin durante las obras se procederá a la suspensión de las obras y demás disposiciones legales.

4. Los materiales utilizados han de ser aquellos pensados para ser vistos, quedando prohibida la utilización de ladrillos, bloque u otros materiales similares sin revestir. Queda totalmente prohibida la utilización de alambres de espinas, cristales o todos aquellos elementos que puedan poner en peligro la integridad física de las personas.

Artículo 44. Fachada y línea de fachada

1. Fachada: son los parámetros que cierran y delimitan el edificio verticalmente.

2. Línea de fachada: es la proyección vertical sobre el terreno de dichas fachadas, excluidos los voladizos.

Artículo 45. Medianera.

1. Se entiende por tal la pared lateral de contigüidad entre dos edificios o parcelas que puedan utilizarse de forma compartida y sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios.

Se permitirán edificios adosados pero con estructura y cierre independientes.

2. Los cierres que resulten a cielo abierto deberán rematarse con tratamiento de fachada.

Artículo 46. Cuerpos volados.

1. Son aquellos que sobresalen de la línea de fachada y que tienen el carácter de habitables u ocupables.

2. Pueden ser abiertos o cerrados.

3. Sólo se permiten en vías con un ancho mayor o igual a 8 m. La profundidad máxima medida perpendicularmente al plano de fachada será de 1/12 del ancho de la calle, con la limitación de 1 m.

Artículo 47. Cubiertas

1. Se entiende por cubiertas de edificación los elementos constructivos que cierran el volumen edificado por encima de la cara superior del último forjado o de la cornisa.

2. La tipología de estos elementos se establece en cada ordenanza particular.

3. En relación a los cuerpos que sobresalen de la cubierta se estará a lo que establezca en cada caso la ordenanza zonal de aplicación.

Capítulo 5. Normas generales de uso.

Artículo 48. Usos considerados en el Plan parcial.

1. A los efectos de este Plan parcial se distinguen los siguientes usos:

- Uso industrial y de almacenes
- Uso administrativo y oficinas

- Uso comercial

- Uso garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

- Uso estación de servicio e instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos.

- Uso sociocultural

- Uso asistencial

- Uso deportivo

- Uso espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 49. Disposiciones generales.

1. Cuando en un terreno o edificación coinciden varios de los usos señalados con anterioridad, por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberán cumplir las condiciones que les correspondieran por aplicación de estas normas.

2. La obligatoriedad del cumplimiento de estas normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras de rango superior se redacten o sean redactadas en el futuro para cada uno de los usos contemplados.

3. Los usos se clasifican en global, característico y admisibles, basándose en su adecuación a cada sector de suelo, a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí. Se consideran prohibidos todos los usos no comprendidos entre los anteriores.

Sección primera. Uso industrial y de almacenes

Artículo 50. Definición.

Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución de dichos productos.

Se incluyen también en este uso los talleres de reparación en general y los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anexos a comercial y oficinas.

Artículo 51. Categorías.

Dentro del uso industrial se establece la siguiente categoría de acuerdo con su impacto urbanístico:

Actividades industriales a localizar en zonas y polígonos industriales:

Son aquellas que por su envergadura y efectos producidos pueden implantarse en las áreas en las cuales el uso principal sea el industrial.

Artículo 52. Evaluación de la incidencia ambiental.

Las definiciones de las actividades y la determinación de sus efectos se contienen en el Decreto 133/2008, de 12 de junio, por el que se regula la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 53. Disposiciones de carácter general para el funcionamiento de las actividades industriales.

1. Corresponde al ayuntamiento la facultad de concesión de licencias de apertura y puesta en funcionamiento de cualquier clase de industria, así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.

2. Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia; de evaluación del impacto ambiental, normativas técnico-sanitarias, seguridad y salud, accesibilidad, seguridad contra incendios y demás. Dichas instalaciones deberán realizarse con el necesario proyecto redactado por técnico competente.



3. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

4. Los aseos se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 trabajadores o fracción (no siendo el caso de 3 trabajadores o menos en uso industrial y 5 trabajadores o menos en uso almacén donde podrán disponer de un único aseo).

5. Los elementos estructurales, constructivos y materiales deberán cumplir con la normativa básica vigente en cada momento.

6. La potencia electromecánica precisa a los efectos de determinar la compatibilidad de la localización de una industria determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan la maquinaria y aparatos y se expresará en CV, no computando las instalaciones de aire acondicionado, iluminación ni ventilación y aplicando los coeficientes de simultaneidad correspondientes.

7. Para los efectos de la recogida y eliminación de residuos será de aplicación la reglamentación de residuos industriales y peligrosos vigentes en cada momento.

8. Para la prevención y protección contra incendios se aplicará la reglamentación vigente para establecimientos de uso industrial, Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

Sección segunda. Uso administrativo y de oficinas

Artículo 54. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas, o servicios profesionales de carácter público o personal, incluidos los servicios de banca.

Artículo 55. Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª: edificios de uso exclusivo para oficinas.

Categoría 2ª: asociadas a establecimientos de tipo industrial.

Artículo 56. Condiciones particulares.

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a 1,10 metros. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,50 metros.

2. En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en la ordenanza específica de cada zona.

3. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios.

Ocupación:

- Hasta 5 personas: 1 aseo dotado de retrete y lavabo.

- Entre 5 y 50 personas: 1 aseo por sexo con retrete y lavabo.

- Más de 50 personas: se incrementará un retrete por cada 50 personas y un lavabo por cada 100 o fracción.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primero caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total acorde con el uso establecido. En el segundo caso se exigirá la presentación de los

proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire (se lo exige la reglamentación correspondiente), que deberán ser aprobados por el ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a la revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fueran satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten medidas correctoras oportunas, el ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al paisanaje y viandantes a supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

6. En edificios de oficinas, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

7. Contarán con todas las medidas contempladas en el documento básico de seguridad en caso de incendio del CTE o cualquiera otra disposición de rango igual o superior que la sustituya.

8. Serán de aplicación las disposiciones sobre barreras arquitectónicas que se contienen en la Ley en vigor y su reglamento en desarrollo, en aquellos casos en que la propia legislación lo prevea.

Sección tercera. Uso garaje aparcamiento y servicios del automóvil.

Artículo 57. Definición.

1. Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a estancia de vehículos de cualquier clase, la superficie de la cual sea apta para alojar más de cinco vehículos según la ratio que se contiene en este capítulo. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta o alquiler de coches.

2. Se consideran "talleres de automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Artículo 58. Clasificación.

Se consideran en este caso las siguientes categorías:

Categoría 1ª: garaje-aparcamiento de uso colectivo en planta baja, y/o semisótanos o sótanos de edificios destinados a otros usos, con capacidad superior a cinco vehículos.

Categoría 2ª: garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

Categoría 3ª: talleres del mantenimiento, reparación, conservación, entretenimiento y limpieza de automóviles.

Artículo 59. Condiciones de carácter general.

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

2. El ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellos terrenos situados en vías que, su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Para autorizar la explotación de garajes en categoría 1ª como servicios de aparcamiento al público, se deberán garantizar previamente la reserva de plazas exigida por la intensidad de usos prevista para la parcela o edificio.



3. En el caso de establecimiento en planta baja, semisoto y sótano, la altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 metros.

4. Plazas de aparcamiento: se entiende por plaza de aparcamiento una superficie mínima de 2,20 x 4,50 metros. Se señalarán en el pavimento las localizaciones y corredores de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de proyecto que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

5. Se preverán, en el interior de la parcela, plazas de aparcamiento la razón de 0,45 plazas por cada 100 m² construidos, pudiendo computar el 25 % en las plazas existentes en las vías públicas.

6. En todo caso se adoptarán las disposiciones sobre barreras arquitectónicas que se contienen en la ley en vigor y su reglamento.

Artículo 60. Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos.

Se permitirá la instalación de talleres, siempre que cuenten con la oportuna licencia con el procedimiento conjunto con la evaluación de la incidencia ambiental y cumplan las medidas correctoras que en ella se le impongan

Artículo 61. Condiciones particulares de los garajes-aparcamientos de categoría 1ª y 2ª.

1. Todo garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio de acceso de 3 metros de ancho.

a) Los de menos de 800 m² tendrán un único acceso desde la vía pública.

b) Los garajes-aparcamiento de superficie útil mayor o igual a 800 m² e inferior a 3000 m² dispondrán de acceso a vehículos y de personas diferenciado, cumpliendo lo de personas tanto en su dimensionamiento como en sus condiciones constructivas con el dispuesto en la legislación de protección contra el fuego.

c) Los de superficie útil igual o superior a 3000 m² contarán necesariamente con entrada y salida diferenciadas con un ancho mínimo de 3 metros para cada dirección, independientemente de los accesos peatonales necesarios por la legislación de protección contra los incendios.

2. Las cuestas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% cuando sean rectas y del 12% cuando se trate de tramos curvos. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreechancho necesario en las curvas.

3. Los de superficie útil igual o superior a 2000 m² deberán tener aseos diferenciados para hombres y mujeres, dotados por lo menos de un retrete y un lavabo cada uno de ellos, que tendrán ventilación natural o mecánica.

4. Los garajes-aparcamiento de superficie igual o superior a 3000 m² deberán tener aseos diferenciados para hombres y mujeres, dotados por lo menos de un retrete y un lavabo cada uno de ellos, que tendrán ventilación natural o mecánica.

5. Las escaleras deberán cumplir con las dimensiones que se fijan en el documento básico de seguridad en caso de incendio del CTE.

6. La ventilación e iluminación se regirá por lo dispuesto en la normativa al efecto (CTE y demás reglamentación). Y lo mismo cabe decir de las condiciones de los elementos constructivos y materiales e instalaciones tanto comunes como específicas de protección contra el fuego.

Artículo 62. Condiciones particulares de los garajes-aparcamientos en parcela interior y espacios libres privados.

1. No se podrán desarrollar actividades complementarias del propio estacionamiento que originen molestias al paisaje, tales como reparaciones, bien sea mecánica, chapa o cualquiera otro tipo, incluido el mantenimiento (lavado y engrase...).

2. Las condiciones de accesibilidad serán idénticas a las de categoría segunda.

Artículo 63. Talleres del automóvil: (categoría 3ª).

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas ordenanzas.

b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento perfectamente acotada, por cada 80 m² de taller, con un mínimo de dos plazas.

Sección cuarta. Uso estación de servicio e instalaciones para la suministración de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos.

Artículo 64. Estaciones de servicio.

Definición: tal y como se indica en el enunciado, se trata de aquellas instalaciones para suministro a vehículos de gasolinas, gasóleos y lubricantes, en todas sus categorías (estaciones de servicio, unidades de suministro...), pudiéndose instalar dentro de sus límites o extremos edificios o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios destinados a los usuarios.

Artículo 65. Condiciones.

Serán de aplicación todas las disposiciones vigentes en la materia, en especial las siguientes:

a) Las prescripciones técnicas de la instalación se adaptarán al contenido en la instrucción técnica complementaria (ITC) el MI-IP04, o norma de igual o superior rango que la sustituya.

b) Dispondrán de aparcamientos en número bastante para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

c) Se establecerán servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

d) Se situarán los surtidores y depósitos según lo establecido en la MI-IP04.

e) Las disposiciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas serán las contempladas en la ley en vigor y su reglamento de desarrollo.

Sección quinta. Uso sociocultural.

Artículo 66. Definición.

Corresponde a los edificios y/o locales dedicados a la difusión de la cultura y celebración de actividades de carácter comunitario no consideradas como espectáculos (conferencias, reuniones,...).

Artículo 67. Clases.

Se clasifican de la siguiente manera:

a) Centros culturales no docentes; bibliotecas, auditorios, salas de exposiciones, museos...

b) Centros socioculturales parroquiales, clubes, centros de reunión de ancianos, sedes de asociaciones culturales, etc.



Artículo 68. Categorías.

Se contempla la siguiente categoría:

Categoría 1ª: en edificio de uso exclusivo.

Artículo 69. Condiciones particulares.

Además de las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según esta normativa.

Sección sexta. Uso asistencial.

Artículo 70. Definición.

Corresponde a las actividades de tipo social y de servicios que demandan una atención diferenciada (centros para la tercera edad, educación de disminuidos psíquicos, asilos, orfanatos, ...).

Artículo 71. Categorías.

Se contempla la siguiente categoría:

Categoría 1ª: en edificio de uso exclusivo.

Artículo 72. Condiciones particulares.

Además de las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según este documento de normativa.

Sección séptima. Uso deportivo.

Artículo 73. Definición.

Comprende las actividades relacionadas con la práctica y la enseñanza de la cultura física y el deporte.

Artículo 74. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: campos y pistas deportivas sin espectadores o con pequeño auditorio (menos de 200 espectadores).

Categoría 2ª: campos de deportes, pistas de tenis, polideportivos, piscinas y similares de carácter público o privado sin espectadores y/o anexos a otros usos (viviendas, colegios, hoteles, residencias, ...)

Artículo 75. Condiciones particulares.

Además de las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según este documento de normativa.

Sección octava. Uso espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 76. Definición.

Comprende aquellas actividades de restauración, contempladas en los apartados 2.7.1, 2.7.2, y 2.7.3 del catálogo anexo al Decreto 160/2005, de 2 de junio, por el que se modifica el Decreto 292/2004, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Galicia, que tienen por objeto la prestación del servicio de bebidas y comida elaborada para su consumo en el interior de los locales (y demás normativa que le sea de aplicación).

Artículo 77. Categorías.

Se contemplan las siguientes categorías:

Categoría 1ª- Restaurantes: son los establecimientos así definidos en la normativa de turismo.

Categoría 2ª- Bar, café-bar: son los establecimientos así definidos en la normativa de turismo.

Categoría 3ª- Cafetería: son los establecimientos así definidos en la normativa de turismo.

Artículo 78. Condiciones particulares.

Además de las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según la normativa

de protección contra incendios y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Capítulo 5.- Zonificación y calificación del suelo.

Artículo 79. Calificación del suelo del Plan parcial.

El presente plan parcial establece una ordenación pormenorizada del suelo incluido dentro del sector, distinguiendo:

1. Suelo de dominio y uso público.

1.1. Espacios libres y zonas verdes

1.2. Equipación comunitaria.

1.3. Red viaria y aparcamientos (viario).

1.4. Servicios técnicos.

2. Suelo de uso lucrativo industrial

2.1. Industrial "IN-1"

2.2. Industrial "IN-2"

2.3. Industrial "IN-3"

Artículo 80. Sistemas y zonas.

1. Dentro del ámbito se distinguen los siguientes sistemas y zonas.

1.1. Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

1.2. Dotaciones locales de equipación comunitaria de titularidad pública.

1.3. Red viaria.

1.4. Plazas de aparcamiento.

1.5. Servicios técnicos.

Capítulo 6.- Normas particulares de cada zona. Ordenanzas zonales.

Ordenanza 1ª. Espacios libres

Artículo 81. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas en los planos de ordenación como espacios libres y zonas verdes.

Artículo 82. Condiciones de uso

1. En los espacios libres, además del uso previsto como zona verde, se admiten los usos deportivos al aire libre que sólo podrán ocupar el 40% de la superficie y con la prohibición de proceder a su cubrición, salvo que se trate de estructuras livianas, desmontables y de carácter temporal.

2. La construcción de estas instalaciones compatibles requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización que habrá de valorar las necesidades sociales de la zona y garantizar que las instalaciones proyectadas se adecuan al carácter ambiental del concreto espacio libre de que se trate.

3. Igualmente podrán instalarse equipaciones al servicio del espacio libre en cuestión, tales como quioscos, cafeterías, invernaderos, ... A los efectos de edificabilidad se establece un aprovechamiento de 0,05m²/m², con una altura máxima de 5 m equivalente a planta baja.

Artículo 83. Tipología edificatoria.

No se admite ningún tipo edificatorio, salvo las instalaciones desmontables y esporádicas relacionadas en el apartado anterior.

Artículo 84. Condiciones de parcela.

No se admiten parcelaciones.

Artículo 85. Condiciones de ocupación, volumen y edificación.

No se admiten edificaciones de carácter permanente.

Artículo 86. Condiciones ambientales y estéticas.

El tratamiento de este espacio será el adecuado a su destino, debiéndose concretar en el proyecto de urbanización o



tipo de especies vegetales para plantar, iluminación y mobiliario urbano.

Ordenanza 2ª. Equipamientos comunitarios

Artículo 87. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas en los planos de ordenación como equipamientos.

Artículo 88. Condiciones de uso

Uso principal o característico: sociocultural, en categoría 1ª.

Este uso podrá ser modificado por acuerdo del pleno municipal al uso asistencial o deportivo u otro destino público cualquiera.

Artículo 89. Condiciones de tipología.

Edificación aislada.

Artículo 90. Condiciones de parcela.

La superficie mínima de parcela es la que aparece reflejada en los planos de ordenación.

Artículo 91. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 70%.

Artículo 92. Condiciones de posición:

92.1. Edificación:

- Frontales: se establece un retranqueo de 10 m con carácter general.

- Laterales y traseros: lateral de 3 m.

trasero de 5 m.

92.2. Cierres: se ajustarán a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación.

Artículo 93. Condiciones de volumen y edificación.

1. Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².

2. Altura y número de plantas: B+1P= 7 m.

3. El resto de las condiciones son las determinadas en las disposiciones de carácter general.

Ordenanza 3ª. Servicios técnicos de carácter público

Artículo 94. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas nos planos de ordenación como servicios técnicos.

Artículo 95. Condiciones de uso.

1. Uso global: equipos de infraestructuras, (telecomunicaciones, centros de mando de iluminación, infraestructuras de electricidad, abastecimiento, saneamiento, etc., y demás necesarias para el correcto desarrollo del polígono).

2. Usos prohibidos: todos los demás.

Artículo 96. Condiciones de parcelación.

La superficie mínima de la parcela es la que aparece en los planos de ordenación.

Artículo 97. Condiciones de volumen y edificación.

1. El coeficiente máximo de ocupación es de 100%, únicamente con los elementos permitidos en las condiciones de uso.

Ordenanza 4ª. Industrial "IN-1"

Artículo 98. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas en los planos de ordenación IN-1 Calificación y ordenación detallada como industrial "IN-1".

Artículo 99. Condiciones de uso.

a) Uso global o característico. Industrial.

b) Usos permitidos.

- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

- Estación de servicio y/o instalación para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos.

- Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª.

- Uso espectáculos públicos y actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

c) Usos prohibidos. El resto.

Artículo 100. Condiciones de tipología.

La tipología prevista es la de la edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea.

Artículo 101. Condiciones de parcelación.

1. La parcela mínima a contemplar en el caso de segregaciones será de 2.500 m², con un frente mínimo de 30 m.

2. Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial como IN-1.

3. En los proyectos de parcelación se definirá:

3.1. Las zonas de coronamiento entre edificaciones.

3.2. Los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios.

Artículo 102. Condiciones de posición, volumen y edificación.

1. Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos del presente plan parcial.

2. Retranqueos mínimos:

2.1. Edificación:

- Frontales: se establece un retranqueo de 10 m con carácter general.

- Laterales y traseros: lateral de 3 m.

Trasero de 5 m.

2.2. Cierres: se ajustarán a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación.

3. Edificabilidad de parcela.

Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m²/m².

4. Ocupación máxima

La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos y como máximo el 65%.

5. Altura

A altura máxima de la edificación será de B+1P = 10 m.

Se admiten alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso a necesidad de su implantación por arriba de la altura máxima de la edificación.

6. Fondos edificables.

El fondo edificable será el que resulte de los proyectos de parcelación.

7. Espacios libres

Los espacios libres en las parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas.

8. Sótanos y semisótanos.

Se autorizan con las condiciones previstas en el artículo 39º de la presente normativa.

9. Vuelos.

No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro del área de parcela es libre.

10. Letreros.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal.

Artículo 104. Plazas de aparcamiento.

Se preverán, en el interior de la parcela, plazas de aparcamiento a razón de 0,45 plazas por cada 100 m² construidos, pudiendo computar el 25 % en las plazas existentes en los viales públicos.



Si la parcela se destina a uso comercial, administrativo o de espectáculos públicos y actividades recreativas, la previsión será de 0,9 plazas por cada 100 m² construidos, con el mismo criterio de cómputo que en el párrafo anterior.

Ordenanza 5ª. Industrial "IN-2"

Artículo 105. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas en el plano de ordenación IN-2 Calificación de ordenación detallada como Industrial "IN-2".

Artículo 106. Condiciones de uso.

a) Uso global o característico. Industrial.

b) Usos permitidos.

- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos.
- Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Comercial en categoría 1ª y 2ª.
- Uso espectáculos públicos y actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

c) Usos prohibidos. El resto.

Artículo 107. Condiciones de tipología.

La tipología prevista es la de edificación abierta aislada, pareada o agrupada en línea.

Artículo 108. Condiciones de parcelación.

1. La parcela mínima para contemplar en el caso de segregaciones será de 1.500 m², con un frente mínimo de 20 m.

2. Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial como IN-2.

3. En los proyectos de parcelación se definirá:

- 3.1. Las zonas coronamiento entre edificaciones.
- 3.2. Los retranqueos obligatorios, que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios.

Artículo 109. Condiciones de posición, volumen y edificación.

1. Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos del presente Plan parcial.

2. Retranqueos mínimos:

2.1. Edificación:
- Frontales: se establece un retranqueo de 10 m con carácter general.

- Laterales y traseros:

Lateral: se permite adosado y en el caso de separarse 3 m.

Trasero y/o con otras ordenanzas: 5 m.

2.2. Cierres: se ajustarán a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación.

3. Edificabilidad de parcela.

Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25m²/m².

4. Ocupación máxima

La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos y como máximo el 75%.

5. Altura

La altura máxima de la edificación será de B+1P = 10 m.

Se admiten alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso la necesidad de su implantación por arriba de la altura máxima de la edificación.

6. Fondos edificables.

El fondo edificable será que resulte de los proyectos de parcelación.

7. Espacios libres

Los espacios libres en las parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas.

8. Sótanos y semisótanos.

Se autorizan con las condiciones previstas en el artículo 39º de la presente normativa.

9. Vuelos.

No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro del área de parcela es libre.

10. Letreros.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal.

Artículo 110. Plazas de aparcamiento.

Se preverán, en el interior de la parcela, plazas de aparcamiento a razón de 0,45 plazas por cada 100 m² construidos, pudiendo computar el 25 % en las plazas existentes en los viales públicos.

Si la parcela se destina a uso comercial, administrativo o de espectáculos públicos y actividades recreativas, la previsión será de 0,9 plazas por cada 100 m² construidos, con el mismo criterio de cómputo que en el párrafo anterior.

Ordenanza 6ª. Industrial "IN-3"

Artículo 111. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas en el plano de ordenación IN-3 Calificación y ordenación detallada como industrial "IN-3".

Artículo 112. Condiciones de uso.

a) Uso global o característico. Industrial.

b) Usos permitidos.

- Garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Estación de servicio y/o instalaciones para suministro de carburantes y/o combustibles líquidos a vehículos.
- Administrativo y de oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Comercial en categoría 1ª y 2ª.
- Espectáculos públicos o actividades recreativas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

c) Usos prohibidos. El resto

Artículo 113. Condiciones de tipología.

La tipología prevista es la de edificación abierta, aislada, pareada o agrupada en línea.

Artículo 114. Condiciones de parcelación.

1. La parcela mínima para contemplar en el caso de segregaciones será de 600 m², con frente mínima de 15 m.

2. Los proyectos de parcelación se referirán como mínimo a cada una de las manzanas definidas en este plan parcial IN-3.

3. En los proyectos de parcelación se definirá:

- 3.1. Las zonas de coronamiento entre edificaciones.
- 3.2. Los retranqueos obligatorios que serán tanto máximos como mínimos, definiendo la posición exacta de los edificios.

Artículo 115. Condiciones de volumen y edificación.

1. Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes son las definidas y los planos de ordenación del presente plan parcial.

2. Retranqueos mínimos:

2.1. Edificación:

- Frontales: se establece un retranqueo de 7 m con carácter general.



- Laterales y traseros: lateral: se permite adosado y en el caso de separarse 3 m.

Trasero: de 5 m.

Con otras ordenanzas: de 3 m.

2.2. Cierres: se ajustarán a las alineaciones determinadas en los planos de ordenación.

3. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 600 m².

3. Edificabilidad de parcela.

Se fija una edificabilidad sobre parcela neta de 1,25 m²/m².

4. Ocupación máxima

La determinada por la aplicación de retranqueos mínimos. Y como máximo el 75 %.

5. Altura

La altura máxima de la edificación será de B+1P = 10 m.

Se admiten alturas mayores siempre que se justifique debidamente por razones específicas de uso la necesidad de su implantación por encima de la altura máxima de la edificación.

6. Fondos edificables.

El fondo edificable será que resulte de los proyectos de parcelación.

7. Espacios libres

Los espacios libres en las parcelas serán tratados como vías interiores, aparcamientos o zonas ajardinadas.

8. Sótanos y semisótanos.

Se autorizan con las condiciones previstas en el artículo 39º de la presente normativa.

9. Vuelos.

No se permiten vuelos sobre las vías públicas. El diseño dentro del área de parcela es libre.

10. Letreros.

Se permite la colocación de letreros anunciadores en edificios y cierres solicitando permiso municipal.

Normas de obligado cumplimiento en todos los usos

Artículo 116. *Ámbito de aplicación.*

Estas normas son las de aplicación y las de obligado cumplimiento en todas las zonas de este Plan especial, para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la memoria ambiental.

Artículo 117. *Normas de obligado cumplimiento.*

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas señaladas en el plano de ordenación IN-3 Calificación y ordenación detallada como:

1.- En caso de que aparezcan elementos susceptibles de catalogación durante la ejecución del plan, se deberá dar comunicación al ayuntamiento y al órgano competente en la materia, y paralizar inmediatamente las tareas que se estén desarrollando hasta su consentimiento.

2.- Será obligatorio dotar de un pretratamiento de las aguas residuales, previa conexión a la red general de saneamiento, en caso de que las características del efluente no garanticen la calidad de éste.

3.- Se integrarán las "pautas y propuestas de actuación sostenibles", derivadas del estudio ambiental, en los proyectos que desarrollen el plan.

4.- En materia de abastecimiento: la dotación para suelo industrial deberá de hacerse en función del tipo de industria y de la superficie bruta del suelo. Se deberá adjuntar un informe del ayuntamiento o de la empresa explotadora del abastecimiento certificando que el sistema tiene la capacidad suficiente para conseguir el un servicio idóneo.

5.- En materia de saneamiento: se justificará las condiciones de conexión a la red, debiendo de exigirse a las empresas que se instalen en el parque el cumplimiento de la ordenanza municipal de vertidos al alcantarillado.

San Cristovo de Cea, 12 de agosto de 2010.

R. 4.016

