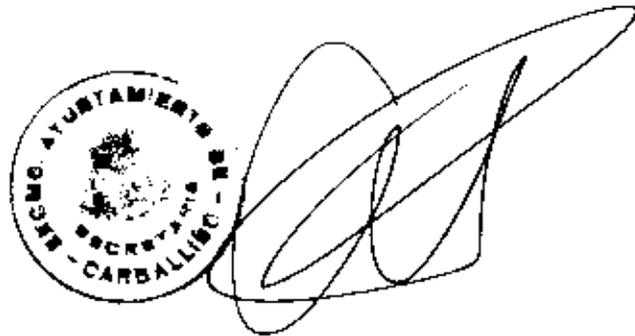


DILIGENCIA:
Aprobado del Ilustre
en sesión de P. U.:
30 JUL. 1963



ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE



DILIGENCIA:
 Aprobado definitivamente
 en sesión de la C. P. U.
 30 JUL. 1953
 SECRETARIO



PLAN PARCIAL
 PARQUE EMPRESARIAL UCEI

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.

IV.A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS..... 1.-

ART.1.- GENERALIDADES..... 1.-

- 1. 1.- POLIGONO 1.-
- 1. 2.- ETAPA..... 1.-
- 1. 3.- FASE..... 1.-
- 1. 4.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA..... 2.-
- 1. 5.- MANZANA..... 2.-
- 1. 6.- LINDERO..... 2.-
- 1. 7.- RASANTE..... 2.-
- 1. 8.- RETRANQUEOS..... 3.-
- 1. 9.- MEDICION RETRANQUEOS..... 3.-
- 1.10.- LINEA DE FACHADA DE EDIFICACION..... 3.-
- 1.11.- SUPERFICIE OCUPADA..... 2.-
- 1.12.- COEFICIENTE OCUPACION..... 3.-
- 1.13.- SUPERFICIE MAX. EDIFIC. E INDICE DE EDIFIC..... 3.-
- 1.14.- ALTURA EDIFICACION..... 4.-
- 1.15.- ALTURA DE PLANTA..... 4.-
- 1.16.- ALTURA LIBRE..... 4.-
- 1.17.- VOLUMEN EDIFICABLE..... 4.-
- 1.18.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA..... 4.-
- 1.19.- EDIFICABILIDAD MEDIA..... 4.-
- 1.20.- BLOQUES REPRESENTATIVOS..... 5.-
- 1.21.- EDIFICACION EXENTA..... 5.-
- 1.22.- EDIFICACION ADOSADA..... 5.-
- 1.23.- EDIFICACION AGRUPADA..... 5.-
- 1.24.- FONDO EDIFICABLE..... 5.-
- 1.25.- FRENTE PARCELA..... 5.-
- 1.26.- FACHADA PRINCIPAL..... 6.-
- 1.27.- RETRANQUEO PARCIAL..... 6.-
- 1.28.- CHAFLAN 5.-
- 1.29.- NAVES INDUSTRIALES..... 6.-
- 1.30.- CONSTRUCCION Y ELEMENTOS ACCESORIOS..... 6.-

IV.B.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO..... 7.-

ART.2.- CLASIFICACION DEL SUELO..... 7.-

ART.3.- FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD..... 7.-

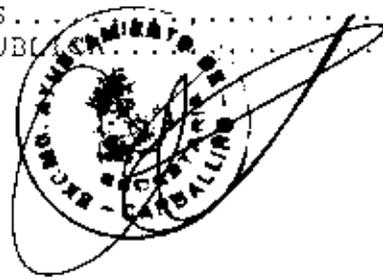
Pasado a Presidencia 1-4-53
 12-7-53
 1-11-53

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.;
30 JUL. 1953
EL SECRETARIO



<u>IV.B.2.- CLASIFICACION DEL SUELO</u>	8.-
ART.4.- CALIFICACION DEL SUELO P.P.....	8.-
A) Suelo de uso Público	
B) Suelo de uso lucrativo	
ART.5.- SISTEMAS Y ZONAS.....	9.-
ART.6.- USO INDUSTRIAL.....	9.-
ART.7.- USO COMERCIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL.....	10.-
<u>IV.B.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL</u>	11.-
ART.8.- GENERALIDADES.....	11.-
ART.9.- ESTUDIO DE DETALLE.....	11.-
<u>IV.B.4.- PARCELACIONES</u>	11.-
ART.10.- GENERALIDADES.....	11.-
ART.11.- PLANO PARCELARIO.....	12.-
ART.12.- OCUPACION DE PARCELAS.....	12.-
ART.13.- SEGREGACION DE PARCELAS - PARCELA MINIMA.....	12.-
<u>IV.B.5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL</u>	13.-
ART.14.- GENERALIDADES.....	13.-
ART.15.- PROYECTO DE URBANIZACION - DATOS BASICOS.....	13.-
ART.16.- RED VIARIA.....	14.-
ART.17.- RED DE SANEAMIENTO.....	14.-
ART.18.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.....	15.-
ART.19.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.....	15.-
ART.20.- ALUMBRADO PUBLICO.....	15.-
ART.21.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.....	16.-
ART.22.- PROYECTOS DE EDIFICACION.....	17.-
<u>IV.C.- NORMAS DE EDIFICACION</u>	18.-
C.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.....	18.-
ART.23.- LICENCIAS.....	18.-
ART.24.- ACCESOS A PARCELA.....	18.-
ART.25.- RAMPAS DE ACCESO.....	18.-
ART.26.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.....	19.-
ART.27.- APARCAMIENTOS DE LA VIA PUBLICA.....	19.-

DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS
Promov. Manuel Plata
1-4-53
12-7-53
12-7-53



C.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION..... 20.-

ART. 28.- NORMATIVA GENERAL..... 20.-

- 28.1.- Condiciones generales
- 28.2.- Construcciones adosadas
- 28.3.- Edificios Exentos y Patios
- 28.4.- Sótanos y Semisótanos

DILIGENCIA:..... 20.-
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
30 JUL. 1933
EL SECRETARIO



C.3.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD..... 21.-

ART.29.- ELEMENTOS COMPUTABLES..... 22.-

ART.30.- ELEMENTOS EXCLUIDOS..... 22.-

C.4.- CONDICIONES DE USO..... 23.-

ART.31.- USOS PROHIBIDOS..... 23.-

ART.32.- USOS TOLERADOS..... 23.-

ART.33.- USOS OBLIGATORIOS..... 23.-

ART.34.- DISTRIBUCCION DE AGUA POTABLE..... 23.-

ART.35.- AGUAS RESIDUALES..... 24.-

ART.36.- NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES..... 25.-

ART.37.- AMPLIACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.. 26.-

C.5.- CONDICIONES ESTETICAS..... 26.-

ART.38.- GENERALIDADES..... 26.-

IV.D.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA..... 29.-

ART.39.- ESPACIOS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES..... 29.-

ART.40.- ESPACIOS LIBRES DE ZONA VERDE..... 30.-

ART.41.- ESPACIO LIBRES DE DOMINIO PRIVADO..... 30.-

ART.42.- ZONAS DE SERVICIOS URBANOS..... 31.-

ART.43.- PARQUE DEPORTIVO PUBLICO..... 31.-

ART.44.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL..... 32.-

ART.45.- PARCELAS PARA USO INDUSTRIAL-COMERCIAL..... 33.-

45.1.- CONDICIONES GENERALES

45.2.- CONDICIONES EDIFICACION

45.2.1.- Composición Interior de las parcelas

45.2.2.- Alturas de edificación para cada uno de los elementos

45.2.3.- Fondos edificables

45.2.4.- Retranqueos

45.2.5.- Ocupación

45.2.6.- Edificabilidad

45.2.7.- Composición de los frentes de fachada

45.2.8.- Cerramientos

Promul - Inicial
12-7-33
14-7-33



45.2.9.- Accesos a las parcelas

IV.E.- AMPLIACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA..... 38.-

Promesa - Parcel - 7 de Julio
12-2-93
14-2-93



DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

30 JUL. 1993

EL SECRETARIO



IV. - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS;

Diligencia;
Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión de fecha 30 JUL 1993



IV. A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART. 1 -GENERALIDADES.-

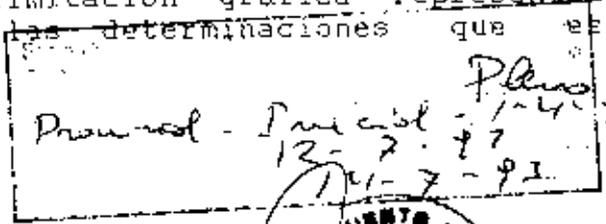
Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer la Reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

1.1.- POLIGONO

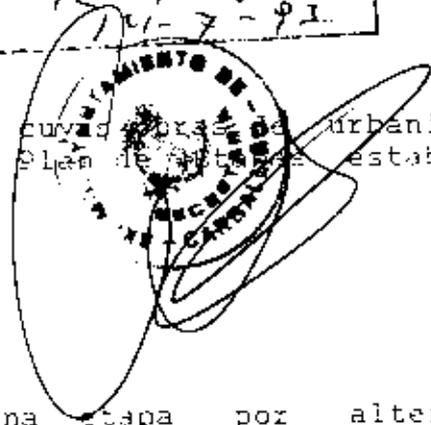
Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P.O. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, y el señalamiento del sistema de actuación.

Comprende el conjunto de terreno objeto de este Plan Parcial, e interiores a la delimitación gráfica representada en el plano, sometidos a las determinaciones que este Plan establece.



1.2.- ETAPA

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



1.3.- FASE

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

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
30 JUL. 1993
EL SECRETARIO



1.4.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida en el Plan y con frente a la vía de acceso, sobre la cual puede edificarse.

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

1.5.- MANZANA

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

1.6.- LINDEROS

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

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

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

Plan
Parcial
1993



1.7.- RASANTE

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

Se distinguen dos tipos de rasantes:

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

desmante o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.;

1.8.- RETRANQUEO

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



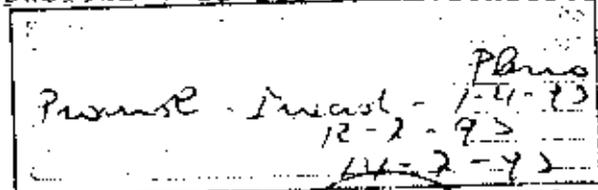
1.9.- MEDICION DE RETRANQUEO

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

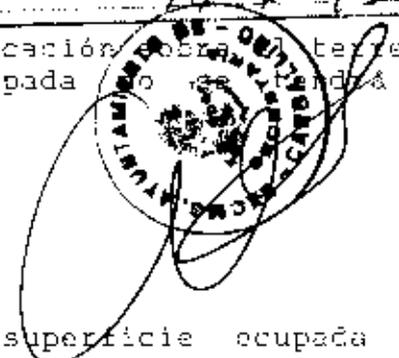
1.10.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

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

1.11.- SUPERFICIE OCUPADA



Es la proyección ortogonal de la edificación sobre terreno. Para el conjunto de la superficie ocupada se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.



1.12.- COEFICIENTE DE OCUPACION

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

1.13.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE E INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es la superficie total, suma de todas las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m²/m²) que tenga asignada a la superficie total de la parcela.

DILIGENCIA:
Aprobada de iniciativa
en sesión de la C. P. U. I.
30 JUL 1983
EL SECRETARIO



1.14.- ALTURA DE LA EDIFICACION

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

1.15.- ALTURA DE PLANTA

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

1.16.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre la cara superior e inferior de los forjados consecutivos.

Cuando se trata de naves, al altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

1.17.- VOLUMEN EDIFICABLE

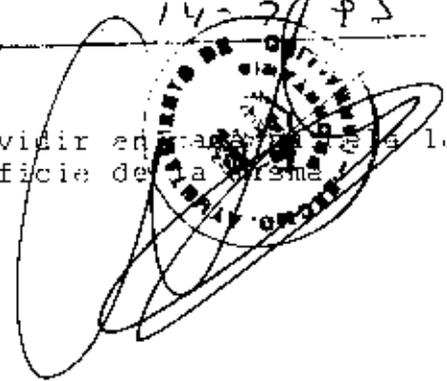
Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de cada planta.

Plano
Promed. Parcela - (14.83)
17 - 2 - 92
14 - 2 - 92

1.18.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Es el coeficiente resultante de dividir el volumen de la superficie edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m²/m².



1.19.- EDIFICABILIDAD MEDIA

Es el coeficiente que resulta de dividir la superficie total edificable del Polígono, por la superficie total del mismo.

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
30 JUL. 1993
EL SECRETARIO

Se expresa en m2/m2

1.20 BLOQUES REPRESENTATIVOS

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



1.21- EDIFICACION EXENTA

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

1.22.- EDIFICACION ADOSADAS

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

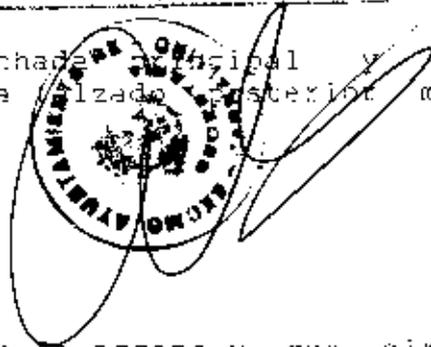
1.23.- EDIFICACION AGRUPADA

Es la situada en parcelas independientes por edificios adosados formando fila con otras edificaciones.

Plan
Promoal Suncial 1-4-82
12-7-93
14-7-93

1.24.- PONZO EDIFICABLE

Distancia comprendida entre la fachada principal y el paramento vertical opuesto a la misma (alzado posterior más alejado).



1.25.- FRENTE DE PARCELA

Lado de cada parcela paralelo a la vía de acceso y que sirve

de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

1.26.- FACHADA PRINCIPAL

Paramento vertical orientado a la via de acceso a

1.27.- RETRANQUEO PARCIAL

Distancia perpendicular entre dos paramentos verticales con la misma orientación.

1.28.- CHAFLAN

Paramento vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados.

1.29.- NAVES INDUSTRIALES

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

1.30.- CONSTRUCCION Y ELEMENTOS ACCESORIOS

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

Secretaría de Planeación y Presupuesto de Guatemala
C. P. U.
P. 202 - 1000
127-65
Castro



DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

30 JUL. 1963

EL SECRETARIO



IV. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

DILIGENCIA:

Aprobado del Ayuntamiento
en sesión de fecha 30 JUL 1991 P. U.

30 JUL 1991

EL SECRETARIO



IV. B.1 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la zona que abarca el Plan Parcial de Ordenación, y las condiciones que deben cumplirse los planos y proyectos que desarrollan la ordenación.

ART. 2.- CLASIFICACION DEL SUELO

Una vez aprobada la Modificación Puntual de las NN.SS, el sector objeto de Plan Parcial, tendrá la consideración de Suelo Apto para Urbanizar cuyo desarrollo corresponde al presente Plan Parcial.

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

ART.3. FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la citada Modificación Puntual, y en el presente Plan Parcial. Dichos deberes son los siguientes, regulados en el Artículo 84 de la vigente Ley del Suelo:

- A).- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Carballiño, los terrenos que se destinan con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, y además servicios públicos necesarios para el desarrollo del Plan Parcial.
- B).- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Carballiño, las parcelas industriales que procedan, en concepto de cesión de uso, del aprovechamiento tipo del área de desarrollo, en aplicación del Artículo 125 de la Ley del Suelo.



30 JUL 93

EL SECRETARIO

sustituir dicha cesión por correspondiente indemnización económica o por las mayores obligaciones que estableciera la Entidad actuante (Artículo 219.2.e del Reglamento de Gestión Urbanística). No obstante, el Ayuntamiento deberá contribuir en los costes de urbanización en la parte correspondiente a quince por ciento de la cesión obligatoria.



C).- Costear la urbanización.

D).- Conservar y mantener las zonas públicas hasta su recepción por el Ayuntamiento y el de las privadas sin limitación de período, de acuerdo con los Artículos 67 al 70 del Reglamento de Gestión.

IV.B.2 - CLASIFICACION DEL SUELO

ART. 4.- CALIFICACION DEL SUELO DE P.P.

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

A).- Suelo de uso público

- 1.- Suelo destinado a Viales, Aparcamientos y Protección del Viario.
- 2.- Suelo destino a espacios libres de recreo y expansión y Zonas Verdes.
- 3.- Suelo destinado a Parque Deportivo.

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

Una ordenanza específica regular las condiciones de la edificación en cada uno de los tipos de suelo descritos.

B).- Suelo de uso lucrativo

Se clasifica en los siguientes subtipos:

- 1.- Suelo edificable para Equipamiento Social y Comercial.
- 2.- Suelo edificable de uso predominante Industrial-Comercial.

Plano
Provincial - Parcela 1-4-93
72-7-93
14-7-93



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.;
30 JUL. 1983

EL SECRETARIO



ART.5.- SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito del Planeamiento se las siguientes zonas y sistemas.

SISTEMAS

- = De Comunicaciones, con los dos subsistemas:
 - Servicios Urbanos: Agua, Alcantarillado, Alumbrado, Energía, Teléfono.
 - Transportes: Red Viaria y Peatonal, Aparcamientos y Protección del Viario.
- = De Equipamiento: Deportivo, Social y Comercial.
- = De Espacios Libres: Parques y Jardines Públicos.

ZONAS EDIFICABLES

- = De uso Industrial- Comercial.
- = De uso Social-Comercial

ART.6.- USO INDUSTRIAL

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado transporte y distribución, así como las funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, oficinas Compatibles: Uso Comercial para venta de productos o servicios.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 22 de estas Ordenanzas.

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
aprobado en sesión de fecha 12-7-83
Pamela Domínguez
Carballo



ART.7.- USO COMERCIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL

Se incluyen actividades de naturaleza Administrativa como edificio representativo, centros informativos, oficinas; Social: como salas de reunión y equipamiento cultural; así como las Comerciales de venta y distribución: hipermercados, empresa de servicios, hostelería, garajes, etc.

Se permite el uso específico de Estación de Servicio para suministro de carburantes, con tunel de lavado y hostelería únicamente en las parcelas destinadas a equipamiento comercial y social.

El uso de Viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Artículo 32 de estas Ordenanzas.

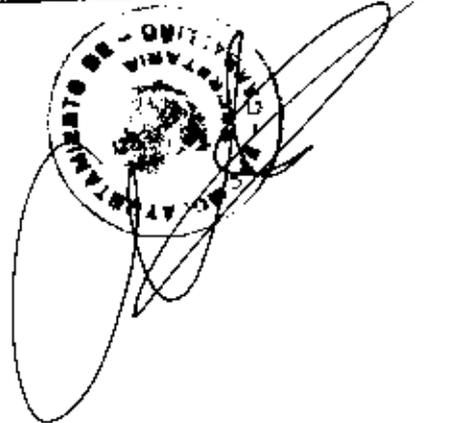
Secretaría Municipal	Carballo
CI	12-2-93
Propiedad	14-2-93
de Urbanismo	
Carballo	

Plaza
6-4-93

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

30 JUL 1993

EL SECRETARIO



DILIGENCIA:
Aprobada delivamente
en sesión de C. P. U.:

30 JUL 1953

EL SECRETARIO



IV.B.3. - DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ART.8.- GENERALIDADES

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

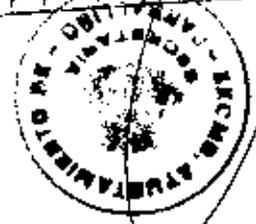
ART.9.- ESTUDIOS DE DETALLE

El Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo podrá:

- a) Establecer alineaciones y rasantes
- b) Reajustar y adaptar alineaciones y rasantes previstas en el Planeamiento.
- c) Ordenar volúmenes, manteniendo usos, aprovechamientos y demás condiciones fijadas por el Plan Parcial de Ordenación.
- d) Disponer las vías interiores cuando sean necesarias para proporcionar accesos a los edificios que resulten de una ordenación de volúmenes.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos previstos en la Ley de Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Plan Parcial - Fracción - (14-2-42)



IV.B.4. - PARCELACIONES

ART.10.- GENERALIDADES

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

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberán:

DILIGENCIA:
Aprobada definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

30 JUL 1993

EL SECRETARIO

- 1.- Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
- 2.- Respetar la estructura urbanística que Parcial de Ordenación.
- 3.- Hacer posible la acometidas de los demás servicios urbanísticos.
- 4.- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial.

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

ART. 11.- PLANO PARCELARIO

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

El Plano Parcelario no es vinculante, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

ART. 12.- AGRUPACION DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

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

ART. 13.- SEGREGACION DE PARCELAS-PARCELA MINIMA

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 630, m². con un frente de parcela no inferior a 20 m.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el

30 JUL 1993



Plan Parcial.

- c) Se resuelve adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- d) Si con motivo de la subdivisión fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- f) En caso de requerirse la construcción de un viario para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

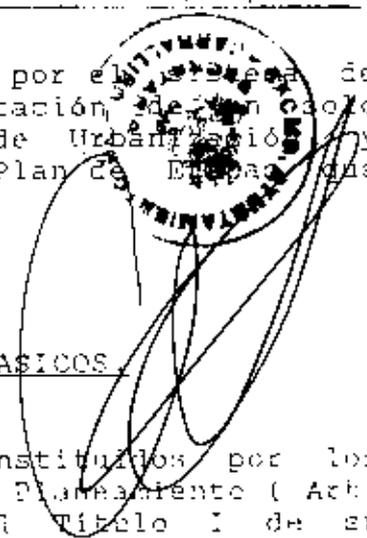
El ancho mínimo de las vías interiores será de 10 m.

IV.B.5 - EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

*Pleno
12-7-93
14-7-93*

ART.14.- GENERALIDADES

La ejecución del Plan Parcial se realizará por el procedimiento de expropiación forzosa, mediante la delimitación de un solo Polígono, a través de los Proyectos de Urbanización y edificación correspondiente, siguiendo el Plan de Ejecución que se establecen en este Plan Parcial.



ART.15.- PROYECTO DE URBANIZACION. DATOS BASICOS.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Adaptación de la del Suelo de Galicia, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización abarcará un solo Polígono de actuación coincidente con el sector, que se desarrollará por etapas.

Dado que la totalidad del Polígono forma un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias, el diseño y ejecución del mismo deberán

realizarse teniendo en cuenta el Plan de Etapas que determine el Plan Parcial.

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

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

ART. 16.- RED VIARIA

- A) Para el dimensionado de la red viaria, se darán las siguientes ratios mínimos:
- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela
 - 6 Turismos/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela.
- B) El límite de calzada se dimensionará conforme a normas MOPT.

Los bordillos serán de hormigón y permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas.

Las aceras serán pavimentadas en un ancho mínimo de 1,30 m.

- C) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las Recomendaciones para el Proyecto de "Intersecciones" de la Dirección General de Carreteras de 1975.

ART. 17.- RED DE SANEAMIENTO

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

- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,5 metros/segundo, disponiendo cámaras de descarga en cabecera de colectores de 600 litros, si se prevén sedimentaciones por velocidad inferior.
- Se dispondrán arquetas de acometidas a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
- La profundidad mínima de la red será de 1,20 metros a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán preferentemente bajo aceras, o límite

DILIGENCIA:
Aprobado del Ilustre Ayuntamiento
en sesión de C. P. U. a las 10.00 horas
30 JUL. 1993
EL SECRETARIO

de calzada, en su caso.



ART. 18.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

Las condiciones exigibles mínimas para el Proyecto de red de aguas serán:

- Tuberías : diámetro mínimo de 80 mm.
- Presión de prueba de las tuberías : 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible : 2,0 m/seg.
- Las tuberías irán preferentemente bajo aceras, y a una profundidad mínima de 0,80 m.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

ART. 19.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA

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

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 150 KVA por Ha. neta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 100 KVA, dispondrán de suministro de M.T. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 100 KVA., el suministro se realizará únicamente en B.T. en tendido subterráneo o con red trenzada.
- La red de Baja Tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea.
- Los Centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Las entradas de conductor estarán protegidas con el tipo de protección elegido.
- Relación de Transformación : 20-KV/380-220

ART. 20.- ALUMBRADO PUBLICO

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las

30 JUL 1983

EL SEÑOR ALCAIDE



condiciones siguientes :

- Las luminarias serán cerradas con cierre anti-vandalismo
- Las lámparas serán de sodio de alta necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando lámparas alternas, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIBI 010.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera a una distancia de la calzada mayor o igual a 0,50 metros.
- Los valores luminicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos recomendando el cumplimiento de los siguientes valores:
 - * Iluminación media entre 10 y 20 Lux.
 - * Coeficiente de uniformidad > 0,5

Plan
Parcial
Madrid
27-73
4-7-81

ART. 21.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Plan Parcial se desarrollará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización según lo estipulado en la vigente legislación, de acuerdo con las especificaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

El Proyectos de Urbanización desarrollará todas las determinaciones y condiciones de cálculo que el Plan Parcial prevé en cuanto a las obras y servicios siguientes: red viaria, abastecimiento de aguas, alcantarillado y depuración de residuales, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, jardinería y otras análogas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización y las obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre Ordenación, regimen urbanístico del suelo o de la edificación.

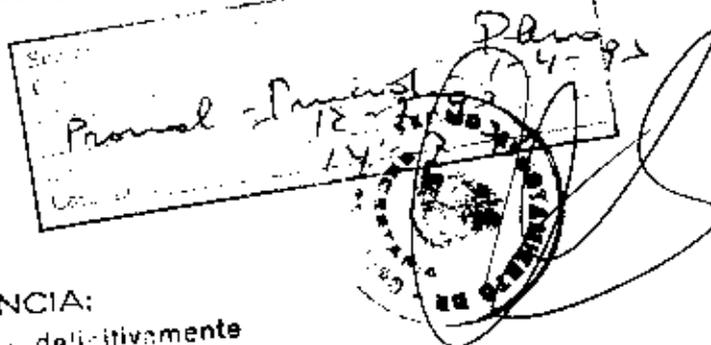
Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

Los documentos que deberán comprender los Proyectos de Urbanización que se realicen en desarrollo de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes (capítulo VII, 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento), son los siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliegos de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto
- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terreno de un solo propietario.

ART. 22.- PROYECTOS DE EDIFICACION

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



DILIGENCIA:
 Aprobada definitivamente
 en sesión de la C. P. U.:

30 JUL 1984

EL SECRETARIO



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:



III. NORMAS DE LA EDIFICACION

IV.C. - NORMAS DE LA EDIFICACION

IV.C.1. - CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

ART. 23. - LICENCIAS

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

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación del Regimen Local.

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



ART. 24. - ACCESOS A PARCELAS

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

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

ART. 25. - RAMPAS DE ACCESO

La inclinación de la rampa o pendiente de acceso de parcela al viario no podrá superar el valor del doce por ciento (12%)

30 JUL 1993

EL SECRETARIO



medido desde el lindero a nivel de acera.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá, de acuerdo, con longitud no inferior a 5,00 metros, a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección interior de la parcela, con una pendiente inferior al cinco por ciento.

ART. 26.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

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

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

ART. 27.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

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

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

En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de plazas de dimensiones 4,50 x 2,50 m. en número suficiente de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 100 m2. de edificación construida.

Provincial - 12-7-93
14-7-93
7-2-93

IV.C.2. - CONDICIONES DE EDIFICACION

ART. 28.- NORMATIVA GENERAL

28.1.- Condiciones Generales



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

30 JUL. 1953

EL SECRETARIO



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

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

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

Los materiales utilizables serán consonantes con el sub-conjunto inmediato.

28.2.- Construcciones Adosadas

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

Se permite la edificación adosada, a uno o ambos linderos en parcelas de superficie inferior a 1.000 m². En parcelas superiores; solo se podrá adosar al lateral colindante a otra superficie inferior a 1.000 m², con el fin de resolver la pared medianera, si existiese, salvo que tenga retranqueo.

En cualquier caso, solo se permitirá la edificación adosada lateralmente si se acredita el mutuo acuerdo entre los colindantes mediante la inscripción registral de la correspondiente carga.

Solamente podrá disponerse pared medianera única entre edificaciones adosadas cuando exista mutuo acuerdo entre los dos propietarios colindantes y se cumplan, en su ejecución, las condiciones técnicas exigidas por las presentes Ordenanzas y por la legislación vigente aplicable.

Handwritten notes:
12-7-53
12-7-53

Si en alguno de los linderos, la propiedad colindante hubiese producido un retranqueo de edificación, no se podrá adosar porque en ningún caso se generaron medianerías vistas.



28.2.- Edificios Exentos y Patios

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda escribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de

30 JUL 1993

EL SECRETARIO



las edificaciones si éstas tienen locales v... a la mitad del diámetro si los huecos pertenecen a zonas de paso o almacenes.

28.4.- Sótanos y Semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tienen parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,20 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de 2,50m. Si el uso de sótanos y semisótanos es el de garaje-aparcamiento, la altura libre mínima será de 2,20 m. y el local cumplirá además las prescripciones específicas para este uso.

Se garantizará la ventilación de los sótanos y semisótanos mediante chimeneas de ventilación o instalación adecuadas aprobadas por el Ayuntamiento.

No podrán establecerse viviendas en sótano o semisótano en ningún caso.

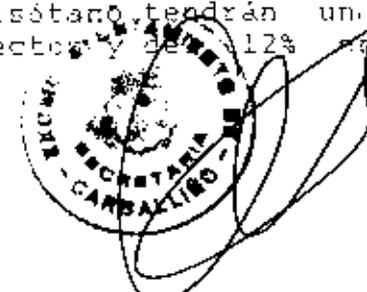
Se permiten la utilización de semisótanos como locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se prohíbe la utilización de sótanos como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos tendrán una superficie edificada...

ho Promoción Inicial Plus
de 14.07.93

Las rampas de acceso al sótano o semisótano tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en curvas.



IV.C.3. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

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

condiciones:

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:



ART. 29.- ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el conjunto:

- 1.- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia de uso a que se destinen, con excepción de sótanos y semisótanos.
- 2.- Los cuerpos volados que dispongan de cerramiento exterior.
- 3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- 4.- Los espacios ocupados por los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de procesos, bombas, tuberías, chimeneas, etc., se contabilizan como superficie ocupada de la parcela, si bien la altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

ART. 30.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto edificable:

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



DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:
30 JUL 1993
EL SECRETARIO



IV.C.4. - CONDICIONES DE USO

ART. 31.- USOS PROHIBIDO

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

ART. 32.- USOS TOLERADOS

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

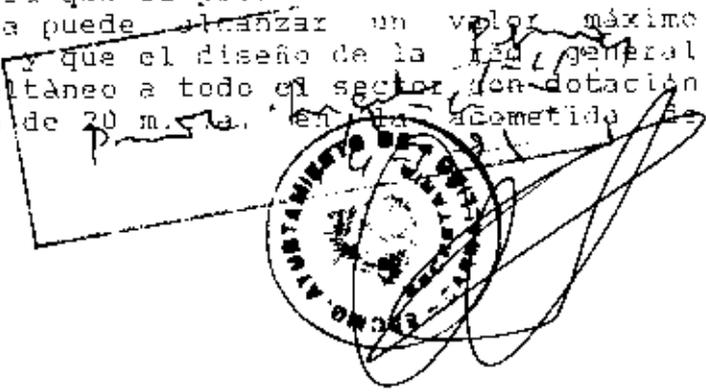
- En parcelas industriales una vivienda por cada parcela, si esta es de superficie inferior a 10.000 m²., y si es superior a 2.000 m².
- En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada actividad.
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m²., ni superior a 150 m².,

ART. 33. - USOS OBLIGATORIOS

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial y en el texto de estas Ordenanzas.

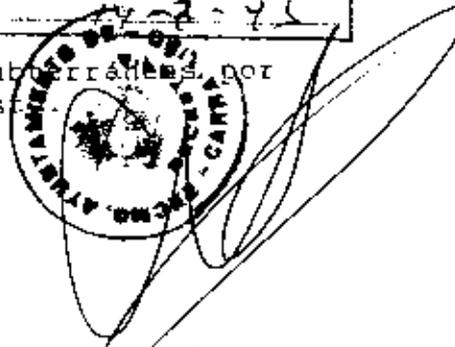
ART. 34.- DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

Para el dimensionamiento de la red interior de agua potable de las parcelas, se considerará que la presión de servicio de la red general en la acometida puede alcanzar un valor máximo hidrostático de 60 m.c.a., y que el diseño de la red general permite el suministro simultáneo a todo el sector, con dotación de 0,5 l/seg/Ha, y presión de 20 m.c.a. en la acometida a la parcela.



Secretaría del Poder Judicial
 Oficina de Asesoría Jurídica
 Dirección: *Plan*
 de la: *1-4-93*
 Carácter: *2-82*

No podrán realizarse aprovechamiento de aguas subterráneas por los propietarios sin autorización del Ayuntamiento.



ART. 35.- AGUAS RESIDUALES

Los vertidos de efluentes líquidos se realizarán conectando a la red general de aguas residuales, no pudiendo superar los efluentes particulares vertidos a la red general, los siguientes parámetros:

Temperatura	25º C
pH	6,5 a 8,5
Materiales de suspensión	250 mg/l
DBO 5	400 mg/l
DQO	1.200 mg/l
N	20 Mg/l
P	4 mg/l
Fluoruros (en F)	10 mg/l
Sulfatos (en SO 3).....	200 mg/l
Cianuros (en Cn)	0,2 mg/l
Arsénico (As)	0,1 mg/l
Cadmio (Cd)	0,1 mg/l
Cromo (Cr 3+)	2 mg/l
Cromo (Cr 6+)	0,5 mg/l
Hierro (Fe)	10 mg/l
Mercurio (Hg)	0,01 mg/l
Niquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	0,5 mg/l
Cobre (Cu)	2 mg/l
Zinc (Zn)	2 mg/l

DILIGENCIA:
 Aprobado definitivamente
 en sesión de la C. P. U.:
 30 JUL 1993
 EL SECRETARIO



DILIGENCIA:

Aprobado definitivamente

en sesión de la C. P. U.:

30 JUL 1993

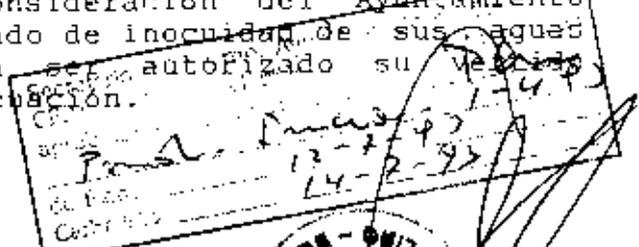
EL SECRETARIO



Aceites y grasas	55 mg/l
Hidrocarburos	20 mg/l
Fenoles	1 mg/l

Aquellos vertidos particulares, en los que las características de las aguas residuales no cumplan las condiciones exigidas, deberán someterse a depuración previa, instalando en la parcela los elementos correctores necesarios en cada caso (separadores de grasas, areneros, decantadores, cámaras de floculación correctores de pH, depuración química, etc).

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a al red general de evacuación.



ART. 36.- NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES



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

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

Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala "A" siendo "A" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas o en el interior de la parcela colindante.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

En el límite de la parcela en que se encuentre ubicado el generador de vibraciones y en la vía pública = 5 Pals.

Las vibraciones se medirán y expresarán en Pals donde $V(\text{Pals}) = 10 \log_2 \frac{A^2}{N^3}$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

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

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de C. P. U.:

30 JUL 1973

EL SECRETARIO



ART. 37.- APLICACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.
- Norma Básica de Edificación : Condiciones de Protección contra Incendios 1991.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los Artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que determinen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Promovido Inicialmente 4-71
12
Circular official stamp of the Ayuntamiento de San Juan de los Rios, with a signature over it.

IV.C.5.- CONDICIONES ESTETICAS

ART. 38.- GENERALIDADES

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

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extenderá el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Polígono, a las carreteras que los circundan por su exterior y a las definidas en estas Ordenanzas.

Se permiten los revocos que se garantice una adecuada terminación. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

30 JUL 1973

EL SECRETARIO



Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos adosados o sobre caballetes, propios de la industria, se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centellos que puedan afectar al tráfico rodado. En consecuencia no deberán permitirse materiales de cubierta o revestimiento de naturaleza reflectante o brillo metálico, siendo el Ayuntamiento el órgano decisor en esta materia.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias que las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El Proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y los laterales hasta un fondo mínimo de 5 m. medido desde la alineación exterior de la edificación.

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

El cuidado y mantenimiento de los espacios libres y privados correrá a cargo de sus propietarios, velando el Ayuntamiento por el exacto cumplimiento de las obligaciones que se derivan de estas Ordenanzas.

Los Proyectos de las construcciones e instalaciones que hayan de situarse dentro de los terrenos incluidos en el Plan de este Plan Parcial deberán contener los siguientes elementos:



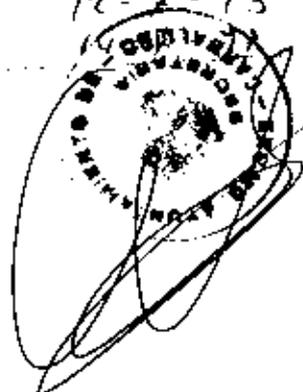
- * Estudio en planta y alzado (planivolumétrico) ordenador de cada conjunto, de forma que se garantice una adecuada composición entre los elementos que integran las diferentes actuaciones individuales.

El conjunto de estos elementos comprenderá también la composición y distribución de los espacios libres obtenidos por el retranqueo a lindero de las edificaciones.

- * El estudio de la integración estética de cada edificación individual en el conjunto de edificaciones ya realizadas o que previsiblemente hayan de realizarse según los datos disponibles en cada momento, así como análisis de componentes estéticos adicionales (permeabilidad visual, paisaje entorno, vialos, adecuación a las condiciones geofísicas y culturales de la región, etc.).
- * Estudio de alternativas de localización de los diferentes elementos adicionales y/o accesorios, con expresión de las razones que han llevado a un emplazamiento definitivo a fin de que el Ayuntamiento disponga de suficientes elementos de juicio para otorgar su autorización.

Plano
Proyecto Inicial - 1-4-75
12-2-93

DILIGENCIA:
 Aprobado del Ilustre Ayuntamiento
 en sesión de P. U.:



IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

IV.D.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA



ART. 39.- ESPACIOS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES

Comprende dos subsistemas:

Accesos: compuesto de las Redes Viaria, Peatonal, de Aparcamientos y Espacios de Protección del Viario.

Servicios Urbanos: compuesto por las Redes de Distribución de Agua, Alcantarillado, Alumbrado Público, Energía, Telefonía y Gas.

- Condiciones de edificación :

Se caracterizan por no ser edificables, no estando permitido ningún tipo de actividad edificatoria salvo la que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones (señalización, jardinería, mobiliario urbano...) o a las redes de servicios urbanísticos básicos, considerándose que tales construcciones no computan edificabilidad.

Por su propia especificidad técnica y su carácter de servicio público, no se establecen condiciones particulares para las instalaciones o edificaciones vinculadas a los servicios del propio Sistema de Comunicaciones, las cuales, no obstante, deberán cuidar su diseño y disposición para su óptima integración en el entorno.

- Condiciones de uso: Serán las siguientes:

Calzadas : uso público del tránsito rodado

Aceras : uso público de tránsito peatonal

Aparcamientos: uso público de aparcamientos.

Protección del Viario : uso público de tránsito peatonal.

Las canalizaciones correspondientes a los alcantarillados de aguas pluviales y residuales, a la red de abastecimiento de agua, de energía, de alumbrado y de teléfonos, se instalarán

con carácter general bajo las aceras o franjas comprendidas entre la calzada y los límites de parcelas, salvo en aquellos casos en que por razones técnicas en el presente Plan se haya previsto su paso por otra zonas.

Las características técnicas de las instalaciones relativas a estos servicios que se especifican en las presentes Ordenanzas, serán de obligado cumplimiento en el Proyecto de Urbanización.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria ni la instalación de elementos accesorios o auxiliares en los terrenos y zonas de servidumbre de este tipo de servicios.

Se exceptúa de lo anterior los elementos e instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada uno de los citados servicios.

Deberán respetarse las servidumbres que afecten a este tipo de instalaciones con arreglo a la legislación vigente.

Los beneficiarios de las parcelas deberán permitir el acceso y las obras de reparación y conservación de las redes subterráneas o aéreas que discurren por el interior de su propiedad.

ART. 40.- ESPACIOS LIBRES DE ZONA VERDE

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

- Condiciones de uso : Se permitirá únicamente uso de jardinería, y las edificaciones o instalaciones vinculadas a los Sistemas de Comunicación y Espacios Libres.

El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación, por período de tiempo determinado, de Kioskos u otras instalaciones desmontables.

ART. 41.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO

Son los resultados de los retranqueos obligatorios a linderos.

- Condiciones de edificación: No son edificables.

- Condiciones de volumen : No se admite ningún volumen de

30 JUL 1988

EL SECRETARIO



edificación, salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 5,00 m.

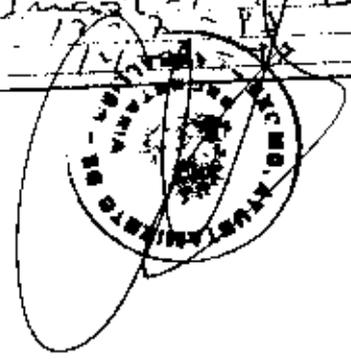
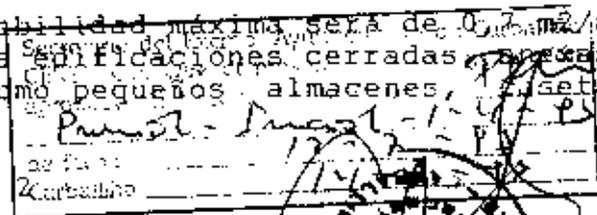
- Condiciones de uso: Podrán destinarse a espacios de carga descarga y/o zona ajardinada, en todo caso utilizar estos espacios como depósito de materiales o desperdicios.

En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de plazas de aparcamientos de dimensiones 4,50 x 2,50 m. en número suficiente para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación construidos.

ART. 42.- ZONAS DE SERVICIOS URBANOS

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, sean de titularidad pública o privada, tales como Depósitos, Depuradoras, Centros de Transformación Eléctricos, Centros de Telefonía, Gas, etc.

- Retranqueos de edificación : Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas con objeto de facilitar su revisión. En los laterales y fondo un mínimo de 3 m.
- Ocupación máxima de parcela : La necesaria para la instalación específica, con un tope del 60%.
- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m², computable solamente en las edificaciones cerradas, cercas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, laboratorios, etc.
- Número de plantas máximo : 2
- Uso compatible : Administrativo.



ART. 43.- PARQUE DEPORTIVO PUBLICO

Condiciones de edificación

- Retranqueos : 8 m. frontal, 5.m. resto linderos
- Ocupación máxima : 80%

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será 0,80 m²/m²

30 JUL 1973
EL SECRETARIO



- Altura máxima de edificación : Será de 14 m. en la cornisa con un tope de 2 plantas.

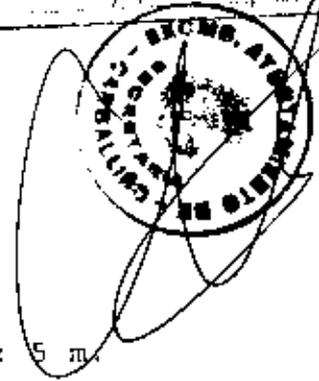
Condiciones de uso

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

Usos compatibles

Instalaciones complementarias.

*Planos
Promov. Inicial - 1-4-72
12-7-72
14-7-72*



ART. 44.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos mínimos : - Fachada : 8 m.
- Fondo y Lateral : 5 m.
- Ocupación máxima de la zona : 70%
- Aprovechamiento : La edificabilidad máxima será 1,40 m²/m²
Volumen : 7,5 m³/m².
- Número de plantas : dos
- Altura máxima de la edificación: Será de 14 m. en la cornisa

Las zonas de atención al público y oficinas cumplirán las siguientes condiciones :

- Tendrán una altura libre mínima de 3 m. en zonas de aglomeración de público
- Tendrán una altura libre mínima de 2,60 m. en oficinas y despachos.
- Todas las circulaciones (pasillos, vestíbulos y escaleras) tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- Se dispondrán los preceptivos caminos de evacuación
- Dispondrán de un mínimo de 2 aseos diferenciados por sexos con vestíbulo de independencia para los 100 m². útiles, aumentándose en 1 lavabo y 1 retrete cada uno de ellos, por cada 150 m² o fracción de superficie superior.

30 JUL 1983

EL SECRETARIO



Usos compatibles :

Además de estos usos se admiten también los siguientes:

- De reunión, de oficinas y de todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el funcionamiento del sector.
- Se admite el uso de vivienda, en número de una por cada actividad.
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

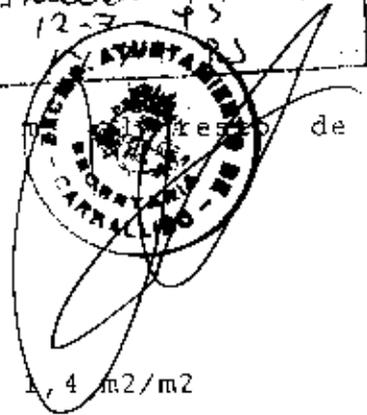
USO DE OFICINAS-HOTELERO EXCLUSIVO

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público (de propiedad privada o pública) bien destinados al alojamiento temporal, o en los que predominen las actividades burocráticas o administrativas, incluso despachos profesionales.

Primit - Inicial. 12-7-83

Condiciones de edificación

- Retranqueos mínimos : a fachada 8 m. y 5 m. de los demás linderos
- Ocupación máxima : 50 %



Condiciones de volumen

- Aprovechamiento : Edificabilidad máxima = 1,4 m²/m²
- Número de plantas y altura de edificación : 5 plantas máx.
- Altura máxima cornisa : 20 m.

Las zonas de atención al público y demás características y condiciones de las construcciones se adecuarán a lo ya descrito en el apartado del Equipamiento Comercial y Social.

Usos compatibles

Administrativo, sanitario, equipamiento comunitario, servicios y esparcimiento.

ART. 45.- PARCELAS PARA USO INDUSTRIAL-COMERCIAL

DILIGENCIA:
Aprobado definitivamente
en sesión de la C. P. U.:

30 JUL 1973
EL SECRETARIO



45.1.- CONDICIONES GENERALES

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación Industrial y Comercial compatible señalados gráficamente en el plano de zonificación.

Se permitirá una Vivienda por cada parcela si ésta es de superficie inferior a 10.000 m²; y si es superior a 2.000, m².

La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² si superior a 150 m².

Las viviendas podrán ubicarse en el bloque representativo o bien construirse ~~eventas~~, debiendo mantener en este caso un retránqueo mínimo de 6 m., respecto a linderos, naves u otras construcciones y elementos accesorios.

*Plan
1-4-71
12-2-73
PS*

45.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

45.2.1- COMPOSICIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS

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

- a) Bloques representativos
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcciones y elementos accesorios

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado 1 de "Generalidades y terminología de conceptos".

45.2.2- ALTURAS DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS

a) Bloque representativo

1.- La altura máxima del bloque representativo constituido del frente de fachada será de tres plantas, o diez metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.

2.- La altura mínima libre de cada una de las plantas



será de 2,50 m.

3.- No se admitirán espacios útiles por encima del último forjado.

b) Naves

La altura en las naves vendrá limitada con carácter general por 7,50 m. de altura de cornisa máxima y plantas.

*Presunt. Inm. - 1-4-73
12-2-71*

c) Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento.

45.2.3- FONDOS EDIFICABLES

a) Bloque representativo

El fondo edificable máximo permitido para el bloque representativo se ajustará a las siguientes dimensiones:

- 1.- Fondo de 10 m. en el caso de que el bloque representativo se construya adosado por su parte posterior a las naves u otros edificios y 15 m. en el caso de ser exento, con iluminación por ambas bandas (fachada y alzado posterior). En el caso de bloque exento, éste tendrá una separación mínima de 6 m. respecto a la nave.
- 2.- Parcelas de esquina : En las parcelas de esquina, cuya composición de fachada deberá ajustarse a las posibilidades que se ofrecen en el apartado 45.2.7. "Composición de frentes de fachada" el fondo edificable máximo permitido será de 10 m. medidos perpendicularmente a la línea de fachada desde cada punto de la misma y hacia el interior de la parcela, en el caso de que la única iluminación exterior provenga de fachada frontal, por existir edificaciones adosadas al alzado posterior, o de 15 m. en el caso de que la iluminación exterior provenga tanto de la fachada del frente como del alzado posterior.

b) Naves

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

DILIGENCIA:
Aprobado en el Plenario
en sesión del 30 de Mayo de 1993
EL SECRETARIO



45.2.5.- OCUPACION

La ocupación máxima será del 80% sobre la superficie total de la parcela edificable.

45.2.6.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida para todas las parcelas de uso industrial y comercial será de 1,00 m²/m² máxima superficie construible en relación al total de la superficie de cada parcela.

45.2.7.- COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal orientada a la misma y respetando las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 44.2.4.

Se permitirán retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a ellos se hayan cubierto más del 50% del frente de fachada de la edificación continua.

El retranqueo máximo permitido con respecto a los salientes será de 5 m.

En el caso de que pretendán instalarse elementos accesorios y/o auxiliares en el frente de fachada, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento.

No se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado en base a ellos la fachada principal de las mismas, considerando éstas como la situación respecto a la vía de acceso.

En las parcelas de esquina el bloque representativo deberá tener fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

45.2.8.- CERRAMIENTO

Cierre frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 m.,

30 JUL 1995

EL SECRETARIO



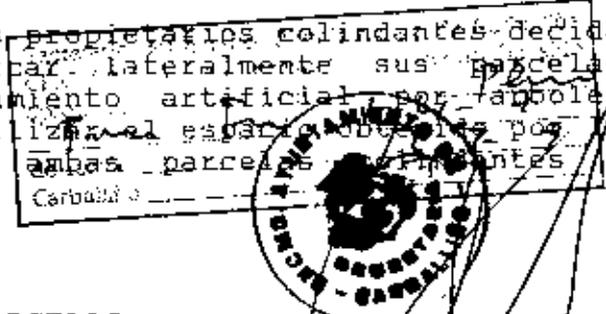
- sobre la rasante del vial.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose un basamento macizo siempre que su altura no supere 1,00 m. sobre la rasante del vial.
 - En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

Cerramientos laterales y de fondo

En los linderos que no se construya a límite de propiedad se deberán cercar las parcelas en sus límites laterales y de fondo.

La cerca será de tela metálica sobre basamentos macizos de fábrica. Con objeto de respetar la altura máxima de 2,50 m. se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen diferencias de cotas superiores a 1 metro.

En el caso de que los dos propietarios colindantes decidan de mutuo acuerdo no cercar lateralmente sus parcelas, podrán sustituir el cerramiento artificial por tapales, setos, etc., pudiendo utilizar el espacio entre los retranqueos laterales de ambas parcelas adyacentes de forma conjunta.



45.2.9.- ACCESOS A LAS PARCELAS

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

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

En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el diseño del acceso previamente a su ejecución.

ART. 46.- AMPLIACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

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