

DILIXENCIA.- Para facer constar que o presente documento ,
ó que deu a súa conformidade a Comisión Provincial de
Urbanismo de A Coruña, segundo acordo de data 28-10-93
cumprimenta as modificacións sinaladas no anterior acordo de
data 27-7-93

O SECRETARIO,



TITULO III - ORDENANZAS
REGULADORAS

DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente
proyecto de Plan Parcial de -1- Ordenación del
P. Empresarial de Melide, ha sido aprobado INI-
CIALMENTE por el Pleno municipal en sesión de
1-12-92 de que doy fé.
Melide, 2 de Febrero de 1.993.

Secretario,



TITULO III - ORDENANZAS REGULADORAS.

III.A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

III.B) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

III.B.1. Clasificación del Suelo.

III.B.2. Desarrollo del Plan Parcial.

III.B.3. Parcelaciones.

III.B.4. Ejecución del Plan Parcial.

III.C) NORMAS DE LA EDIFICACION.

III.C.1. Condiciones Técnicas de las Obras en Relación con las Vías Públicas.

III.C.2. Condiciones de la Edificación.

III.D). NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.



III.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:

Art. 2. Polígono.

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

Art. 3. Fase.

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia



con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Art. 4. Parcela edificable y parcela mínima.

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

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

Art. 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.

Art. 6. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas obras.

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



-Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

-Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

-Linderos laterales: los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 7. Retranqueo.

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

Art. 8. Medición de Retranqueo.

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

Art. 9. Línea de fachada o de edificación.

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



Art. 10. 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 P.P.

b) Rasante de terreno: es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Art. 11. Superficie ocupada.

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

Art. 12. Coeficiente de ocupación.



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

Art. 13. Superficie máxima edificable e índice de aprovechamiento.

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 aprovechamiento (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado la misma.

Art. 14. Altura de la edificación.

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

Art. 15. Altura de planta.

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



Art. 16. Altura libre de planta.

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

Art. 17. Volumen Edificable.

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

Art. 18. Edificabilidad de parcela.

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela la superficie edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m^2/m^2 .

Art. 19. Edificabilidad media.

Es el cociente que resulta de dividir la superficie total edificable del Polígono



la superficie total del mismo.

Se expresará en m²/m².

Art. 20. Bloques representativos.

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

Art. 21 Edificación aislada.

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

Art. 22 Edificación apareada.

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

Art. 23 Edificación agrupada.



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

III.8) Régimen urbanístico del suelo.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P.O., y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

Art. 24 Clasificación del Suelo.

Una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística el sector objeto del Plan Parcial, tendrá la consideración de Suelo Urbanizable Programado, cuyo desarrollo corresponde al presente Plan Parcial.

Art. 25 Facultades del derecho de propiedad.

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



- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Melide, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, y demás servicios públicos necesarios.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Melide, las parcelas Industriales que proceda, en concepto del 15% de cesión del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente los servicios e instalaciones públicas al Ayuntamiento de Melide.
- d) Costear la urbanización, y las infraestructuras generales necesarias para su funcionamiento.
- e) Conservar y mantener las zonas públicas hasta su recepción por el Ayuntamiento y, el de las privadas sin limitación de período, de acuerdo con los artículos 67 al 70 del Reglamento de Gestión.



III.B.1. Calificación del suelo.

Art. 26 Calificación del suelo del P.P.

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

a) Suelo de uso público.

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

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

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

b) Suelo de uso privado.

1. Suelo edificable de uso predominante industrial-comercial, distinguiendo los grados correspondientes según se señala en planos en tres categorías:



Grado 1ª.- Edificios para uso predominante industrial-comercial, equipamientos, dotaciones y servicios de interés público y social.

Industrial no clasificado (Decreto 2414/1961) o industria molesta, por autorización del Ayuntamiento.

Grado 2ª.- Edificaciones para industrias nocivas.

Grado 3ª.- Edificaciones y otras construcciones para industrias insalubres y/o peligrosas.

Art. 27 Sistemas y zonas.

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

Sistemas generales.

-De comunicaciones: Red viaria de enlace con los sistemas existentes.(c-547)

-De equipamiento: Servicios (Depósito de agua, Depuradora, energía...)



Sistemas interiores.

- De comunicaciones: Red viaria interna.
- De equipamiento: Deportivo, social, y comercial.
- De espacios libres: Parques y jardines públicos.

Zonas edificables.

- De uso industrial propiamente dicho.
- De uso comercial y compatible con el Industrial-Comercial.

Art. 28 Uso Industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado, transporte y distribución, así como las funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha.

Art. 29 Uso comercial y compatible con el Industrial-Comercial

Se incluyen actividades no específicas industriales, como almacenes, laboratorios,



centros informáticos, oficinas, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes, empresas de servicios, garajes, etc..

Se permite el uso específico de Estación de Servicio para suministro de carburantes, con túnel 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 nº 54 de estas Ordenanzas.

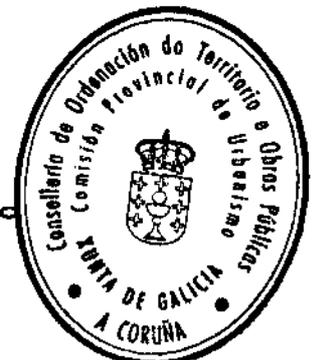
III.B.2. Desarrollo del Plan Parcial.

Art. 30 Generalidades.

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse a través de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización dentro de los límites que señala la Ley para dichos instrumentos de planeamiento.

Art. 31 Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle, conforme a lo



dispuesto en la Ley del Suelo podrá:

- a) establecer alineaciones y rasantes.
- b) reajustar alineaciones y rasantes.
- 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 del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

- 1.- Ambito mínimo: 5.000 m²
- 2.- En la Memoria se justificará la subparcelación en su caso que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.
- 3.- Las vías interiores de nueva planta propuestas en el Estudio de Detalle,



considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

- La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías sea inferior a 400 m.
- Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial serán como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 100 metros.

4.- Parcela mínima 300 m²

5.- Frente mínimo de parcela 8 m.

III.B.3. Parcelaciones.

Art. 32 Generalidades.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de parcelas, o la agrupación de las mismas.

Toda agrupación o segregación de las parcelas deberá:

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



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

3-Garantizar las acometidas de los servicios urbanísticos.

4-Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del P.P. con superficie superior a 750 m², salvo la excepción prevista en el Art. 35 para parcelas superiores a 5.000 m².

Art. 33 Plano Parcelario.

En el P.P. 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. 34 Agrupamiento de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar



otras de mayores dimensiones. En la zona 1 con frente a la franja de zona verde colindante con la C-547, queda prohibida la agrupación de más de 3 parcelas de las definidas en el artículo anterior, excepto en casos justificados previo acuerdo del Ayuntamiento. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

Art. 35 Segregación de parcelas. Parcela mínima.

Se establece en 750m² el tamaño de la parcela mínima. Solo se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que las parcelas resultantes sean superiores a la mínima. Sin embargo para parcelas superiores a 5.000 m² se podrán obtener parcelas inferiores a la mínima mediante la redacción de un Estudio de Detalle que además de las condiciones de los Artículos 31 y 32 han de cumplir las siguientes:

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 300 m². y su frente mínimo de 8 m.

b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P., excepto en el



retranqueos laterales y posteriores, que puedan adosarse las edificaciones.

c) Se resuelva adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.

d) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

f) Se deberá destinar un 10% de la superficie a aparcamientos.

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

III.B.4. Ejecución del Plan Parcial.

Art. 36 Generalidades.

La ejecución del P.P. se realizará por sistema de expropiación.



Art. 37 Proyectos de Urbanización. Datos Básicos.

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 P.P., el proyecto de Urbanización abarcará un sólo Polígono de actuación coincidente con el sector, que se desarrollará por etapas; teniendo en cuenta la totalidad del mismo, ya que forma un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias. El diseño y ejecución del mismo, deberá realizarse teniendo en cuenta el Plan de Etapas que determina el P.P.

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



Art.38 Red viaria.

a) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

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

c) Condiciones de trazado:

- 1.- El viario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6% en tramos superiores a los 100 metros.
- 2.- Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100 grados, de 8m., y en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 m.
- 3.- Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras



señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

d) Aceras:

La anchura mínima será de 1,50 m. En calles de 10 m. o más de ancho será de 2 m. como mínimo.

Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la gufa principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

e) Todos los encuentros de calles serán dimensionadas conforme las "Recomendaciones para el Proyecto de Interaecciones" de la Dirección General de MOPU (1.975).

Art. 39 Red de Saneamiento.

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

- Sistema separativo.
- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,6 metros/segundo.



- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Se dispondrán arquetas de acometida a la red de todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 40 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 m. a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios, aceras o zonas de retanqueo.

Art. 40 Red de Distribución de Agua.

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

- Las tuberías cumplirán las prescripciones técnicas generales fijadas en la O.M. de 28 de Julio de 1.974 y NT-IFA.
- Tuberías: diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión de trabajo mínima de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/seg.
Vmin. 0,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.



- En los puntos altos y bajos de las conducciones se colocarán ventosas y desagües.
- La dotación de agua será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.
- Se proyectará la construcción de un depósito regulador con capacidad mínima para el consumo de un día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego, así como hidrantes Ø 100, separados como máximo 500 m., con cierre antivandálico.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 m.
- Inclinación mínima de rasante 0,4%.
- Para el suministro previsto en pozos se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:
 - Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 m. primeros.
 - No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
 - Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.



- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo, de 100 m² por unidad.
- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 20 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc..; no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- Los pozos deberán situarse a más de 1.000 metros de emisores aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados, o de cualquier otro foco contaminante.

Art. 41 Redes de energía eléctrica.

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

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación:
200 KVA por Ha. neta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela
0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 Kw. dispondrán de suministro



de M.T. En consecuencia cuando el suministro posible sea inferior a 50 Kw, el suministro se realizará únicamente en B.T. en tendido subterráneo.

- Las redes de Media Tensión (M.T.) y Baja Tensión (B.T.) serán aéreas.
- Los centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Las salidas y entradas de conductor estarán acordes con el centro de Transformación elegido.
- Relación de Transformación: 15-20Kv/380-220 v.

Art. 42 Alumbrado público.

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

- La red de alumbrado será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 v. bajo tubo de PVC.
- Los báculos se situarán en los apoyos de la red de B.T.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.



- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según las necesidades específicas 150 W.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara si, otra no, 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 1,00 metros.
- Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores:
 - *Iluminación media entre 10 a 15 Lux.
 - *Coeficiente de uniformidad 0,5.

Art. 43 Contenido de los proyectos de urbanización.

a) Bases para la redacción del proyecto.

El proyecto se ajustará al Plan Parcial



Ordenación.

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

b) Documentos del proyecto.

El proyecto estará formado por los siguientes documentos:

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

c) Memoria y anejos.

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





1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

Se dividirá, al menos, en los siguientes capítulos:

1.1. EXPLANACION Y PAVIMENTACION.

1.1.1. Explanación de las parcelas.

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

1.1.2. Trafico y aparcamientos previstos.

1.1.3. Sistema viario.

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

1.2. RED DE SANEAMIENTO.

1.2.1. Caudales de desagüe considerados.

1.2.2. Descripción de las obras.



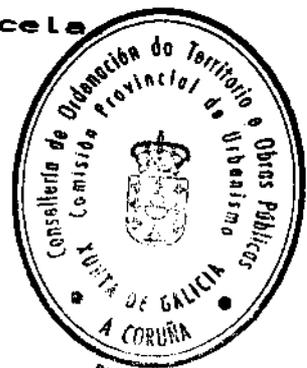
- 
- Esquema y características generales del sistema de alcantarillado.
 - Tipos de canalización.
 - Pozos de registro, sumideros, cámaras de descarga.
 - Distancia entre pozos de registros.
 - Situación de las zanjas.
 - Profundidad de la red.
 - Pendientes.
 - Diámetro de los conductos tubulares.
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

1.4. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

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

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

1.5. RED DE ALUMBRADO.



- 1.6. RED DE TELEFONIA.
- 1.7. RED DE COMUNICACIONES.
- 1.8. RED DE GAS.
- 1.9. JARDINERIA Y VARIOS.
- 1.10. IMPACTO AMBIENTAL.
- 1.11. PROGRAMA DE TRABAJO Y PLAZOS.
- 1.12. FORMULAS DE REVISION DE PRECIOS.
- 1.13. ESTUDIO DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

2. ANEJOS A LA MEMORIA.

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

2.1. EXPLANACION Y PAVIMENTACION.

2.1.1. Conexión con el exterior.

Contendrá un plano de situación a escala 1:5.000 en el que se expondrá claramente la conexión de la red viaria del polígono



núcleo urbano y con el sistema de comunicaciones de la comarca.

2.1.2. Estudio de aparcamientos.

2.1.3. Cálculo del firme.

2.1.4. Estudios del movimiento de tierras.

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

2.1.5. Otros cálculos.

En este apartado deben figurar los cálculos que justifiquen disposiciones y dimensiones de muros, y otras obras de fábrica, etc., excepto la depuradora que será objeto de proyecto específico conjuntamente con el de ampliación de la de Melide.

2.2. RED DE SANEAMIENTO.

2.2.1. Conexión con el exterior.

Este anejo expondrá la forma en que el Parque enlaza su red de alcantarillado con la depuradora, así como el vertido de las aguas tratadas a cauce público.



2.2.2. Cálculos justificativos.

Este anejo deberá incluir:

- Plano a escala 1:5.000 de las cuencas o áreas vertientes.
- Coeficientes de escorrentía y retardo.
- Caudal de aguacero previsto y justificación del mismo.
- La velocidad máxima de las conducciones será 3,5 m. por segundo y la mínima 0,6 m. por segundo.

Se dispondrán cámaras de descarga automática (de 600 l. de capacidad mínima) en todas las cabeceras de los ramales.

El diámetro mínimo de los tubos será de 30 cm.

La máxima distancia entre pozos de registro será de 40 metros.

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

El sistema del alcantarillado será del tipo separativo. Se procurará que haya una acometida en cada parcela.

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



Los tubos siempre que sea posible deben ir situados bajo las aceras, o mejor, bajo las zonas verdes.

- Diagrama de circulación de la red, con expresión de caudales por tramos, sección de la conducción y pendiente de la misma.

-Resumen del cálculo de la red.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas de lluvia se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:

$$I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$$

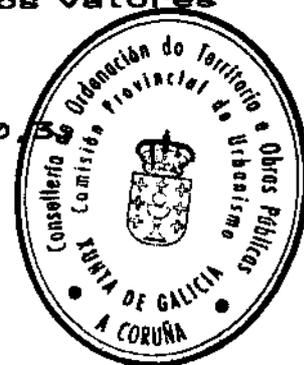
|n= número de años de probabilidad de repetición

donde: |t= tiempo en minutos de duración de la lluvia

|I= intensidad en metros por segundo y Hectárea

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

-Zonas con edificación industrial: 0,5



- Zonas de parques y jardines o de cultivo: 0,1.
- Cualquier otro cálculo hidráulico o mecánico necesario para justificar dimensiones de estaciones de depuración, sifones, aliviaderos, etc...

2.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

2.3.1. Conexión con el exterior.

Este anejo expondrá la forma en que el Polígono enlaza con la red de distribución o con el sistema de alimentación particular del Polígono. Se incluirá un plano a escala 1:5.000.

2.3.2. Dotación considerada y caudal de cálculo

Previsto.

Se adoptarán los valores mínimos establecidos en el art.41, o normativa que la sustituya.

2.3.3 Cálculos justificativos.

Este anejo deberá incluir:

- Diagrama de la red de abastecimiento



expresión de diámetro de tubería en cada tramo, caudal que circula en el mismo, puntos de corte que se han supuesto en la red (si es roticulada) y cotas piezométricas y de rasante en los nudos de la red y puntos de corte.

Las tuberías de abastecimiento de agua serán de fibrocemento o PVC para pequeños diámetros y para grandes diámetros se utilizarán tuberías de fundición. Se adoptará como diámetro mínimo de las tuberías el de 100 mm. y serán de calidad tal que permitan una presión mínima de trabajo de 10 atmósferas. Se recomienda, no obstante, utilizar tuberías de mayor timbraje.

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

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

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

- Resumen del cálculo de la red.
- Cálculo y descripción del depósito almacén.
- Cualquier otro cálculo de carácter hidráulico o mecánico necesario para justificar



dimensiones de depósitos, estaciones de corrección, bombeo, etc....

2.4. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

2.5. RED DE ALUMBRADO.

Este anejo definirá las características del proyecto y contendrá los cálculos justificativos en función de los niveles de iluminación adoptados, que se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente :

-Vías primarias: de 10 a 15 lux.

-Vías secundarias: de 5 a 10 lux.

-Vías peatonales, parques, jardines: de 2 a 7 lux.

Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25% respecto a las vías donde estén situados.

- Las condiciones de diseño serán.:



- 1.- Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.
- 2.- En las vías de doble calzada separadas por una banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.
- 3.- La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprometida entre 6 y 9 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrán en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.
- 4.- Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público, serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.
- 5.- Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la casa de



transformación mediante circuito propio.

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

2.6. ANEJOS COMUNES.

2.6.1 Justificación de precios.

2.6.2. Características del proyecto.

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

2.6.2.1. Características Generales.

- Superficie de parcelas.
- Superficie total urbanizada.
- Presupuesto de contrata.
- Costo del m² de superficie urbanizada.

2.6.2.2. Movimiento de tierras.



2.6.2.3. Pavimentación.

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

2.6.2.4. Alcantarillado.

Datos previos.

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

Red de alcantarillado.

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

2.6.2.5. Abastecimiento de agua.

Datos previos.

- Procedencia de las aguas.
- Sistema de captación.
- Calidad de las aguas.



- Dotación mínima 0,5 l/seg/Ha.
- Dotación por Ha. de parcela útil.
- Caudal disponible.
- Presión disponible en inicio de la Red de distribución.

Red de distribución.

- Sistema.
- Longitud de la red.
- Tipo de tubería y presiones de trabajo y prueba.
- Número de válvulas de cierre, ventosas, válvulas, desagües, arquetas de registro, bocas de riego y distancia entre ellas y bocas de incendio.

2.6.2.6. Parques y jardines.

Características del Proyecto:

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

2.6.3. Obras exteriores, mixtas y complementarias.

2.6.4. Obras especiales.



2.6.5. Modificaciones respecto al Plan Parcial.

3. PLIEGO DE CONDICIONES.

4. PRESUPUESTO.

5. CONCLUSION.

d) PLANOS.

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

Contendrá, como mínimo, los siguientes planos:

PLANOS GENERALES.

- Plano de situación y conexión con el exterior.
Escala 1:5.000.
- Plano del estado actual de los terrenos.
- Plano de ordenación.

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

Escala 1:1.000.

EXPLANACION Y PAVIMENTACION

- Plano clave de replaneo.



- Plano general del Sistema viario. Escala 1:1.000
- Plano de movimiento de tierras.
- Plano de perfiles transversales de las vías.
- Plano de secciones transversales: tipo, intersecciones y detalles. Escala 1:100
- Plano de obras especiales.

ALCANTARILLADO.

- Plano general de la red. En él figurarán las curvas de nivel definitivas. Escala recomendada 1:1.000.
- Plano de perfiles longitudinales de los ramales. Escalas recomendadas, horizontal 1:1.000 y vertical 1:100.
- Plano de detalles constructivos.
- Plano de desagüe de la red.
- Plano de obras especiales.

ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

- Plano general de la red. En él figurarán las curvas de nivel definitivos. Escala recomendada 1:1.000.
- Planos de detalles constructivos.
- Plano de acometida (o acometidas) de la red.
- Plano de obras especiales.



ENERGIA ELECTRICA.

- Plano general de la red de alta tensión.
Escala 1:1.000
- Plano general de la red de baja tensión
Escala 1:1.000.
- Detalles de la red de alta tensión.
(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red).
- Detalles de la red de baja tensión.
(Cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red).
- Detalles de los centros de transformación.
- Sección tipo de conducciones de energía eléctrica.

ALUMBRADO PUBLICO.

- Planta general de la red de alumbrado público.
- Detalles de la red de alumbrado.
- Obras especiales.

PARQUES Y JARDINES.

- Estado actual del terreno.
Escala 1:1.000.
- Planta de estado definitivo del terreno, con plantaciones.
- Plantas de las redes de servicio.

La descripción de los planos independi



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

Art. 44 Proyectos de edificación.

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

III.C. NORMAS DE LA EDIFICACION.

**III.C.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN
RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.**

Art. 45. Licencias.

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

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



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

$$F = m.10 (1 + CV)$$

|m= frente de la parcela

donde: |F= cuantía de fianza en Pesetas

|CV= Índice acumulativo del coste de la vida desde la fecha de aprobación del P.P.

(CV= 0,, 1.990)

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

Art. 46 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. 47 Niveles de Edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes ± 15 por ciento, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 10 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 3 por ciento.

Art. 48 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



desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas, respondiendo con la fianza depositada.

Art. 49 Aparcamientos en la vía pública.

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

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

En el proyecto de edificación de la parcela deberá demostrarse la ubicación de plazas de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m². construidos, pudiendo computar como propias, 0,45 plazas por 100 m². construidos de las existentes en la red viaria, debiendo pues situarse



otras 0,55 plazas por cada 100 m². construídos en el interior de cada parcela.

III.C.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Art. 50 Normativa General.

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

La construcción del cerramiento común a dos fachadas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

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

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ello será de 6 metros. Se permiten patios, abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición que



en la planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a $1/8$ de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos, quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

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

La superficie construida en semisótanos y sótanos no será computable. En el caso de que se destinen a aparcamientos, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Ordenanzas del Ayuntamiento de Melide y/o Administraciones de rango superior con competencias en el tema.



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:

Art. 51 Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto:

- 1.- La superficie edificada cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia del uso a que se destinen.
- 2.- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento exterior.
- 3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.



Art. 52 Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto edificable:

- 1.- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- 2.- Los soportales, y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- 3.- Los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, tuberías, chimeneas, etc..., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada DE LA PARCELA.
- 4.- Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escalera, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...).

CONDICIONES DE USO



Art. 53 Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

Art. 54 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 1.500 metros cuadrados construídos con un máximo de 2 viviendas por cada establecimiento
- En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 1.000 metros cuadrados construídos.
- La superficie construída de cada vivienda no será inferior a 50 metros, ni superior a 150 metros cuadrados.

Art. 55 Usos obligatorios.

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



CONDICIONES HIGIENICAS.

Art. 56. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se justificarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (B.O.E. 26/12/72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de Febrero (B.O.E. 22/4/75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

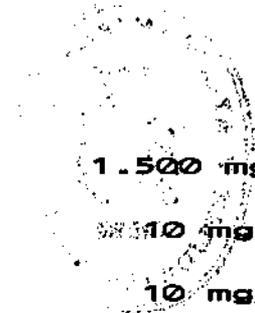
Cumplirán además cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

Art. 57 Aguas residuales.

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

-Temperatura	35° C
-Ph.	6,5 a 9,5
-Materias de suspensión	250 mg/L
-DBO5	500 mg/L





-DQO	1.500 mg/l
-N(Kjeldahl)	10 mg/l
-Fluoruros (en F-)	10 mg/l
-Sulfuros (en S2-)	1 mg/l
-Sulfatos (en SO3-)	400 mg/l
-Cianuros (en Cn-)	0,5 mg/l
-Arsénico (As)	0,2 mg/l
-Cadmio (Cd)	0,1 mg/l
-Cromo (Cr 3+)	2 mg/l
-Cromo (Cr 6+)	0,5 mg/l
-Hierro (Fe)	10 mg/l
-Mercurio (Hg)	0,01 mg/l
-Niquel (Ni)	2 mg/l
-Plomo (Pb)	0,5 mg/l
-Cobre (Cu)	1 mg/l
-Zinc (Zn)	2 mg/l
-Aceites y grasas	100 mg/l
-Hidrocarburos	20 mg/l
-Fenoles	1 mg/l
-Cloro activo	3 mg/l

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



de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

Art. 58 Niveles Sonoros y Vibraciones.

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

- Entre las 8 y 22 horas.....78 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 a la parcela industrial que se considere.

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

- Ni se permite el anclaje de maquinaria en los soportes de la misma o cualquier otro



móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- * En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 pals.
- * En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals.
- * Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals

Los ruidos se medirán y expresarán en Pals donde :

$V \text{ (pals)} = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

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



Art. 59 Aplicación de normas higiénicas y de seguridad.

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

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (B.O.E. de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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

CONDICIONES DE SEGURIDAD.



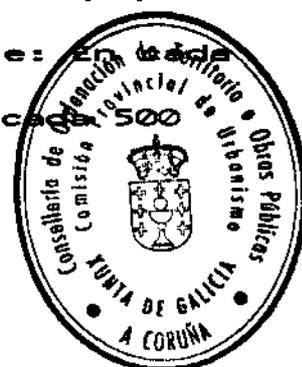
Art.60 Instalaciones de protección contra el fuego.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua del Polígono fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 5.000 litros por cada 500 m², o fracción de parcela, de capacidad mínima y que asegure una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en la zona de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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

- En oficinas: En cada planta, se instalarán un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal. Si la fachada no alcanza los 40 m. se instalará un equipo.
- En naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalarán un equipo por cada



m², de nave, con un mínimo de 2 equipos y una distancia no superior a 40 metros uno de otro. Uno de los equipos se instalará junto a la puerta de entrada de la nave, y el resto en el interior de la misma.

CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 61 Generalidades.

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

Se considerarán como fachadas todos los parámetros que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Polígono, a las carreteras que lo circundan por su exterior y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el P.P.

- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada.



debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

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

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

- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición



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 las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m. medido desde la alineación exterior de la edificación. Estos cerramientos en la zona 1 dando frente a la zona verde deberán estar constituidos en un 50% como mínimo de su superficie por materiales transparentes.

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

- Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

III (D) NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.



Art. 62. Sistemas de comunicación.

- Condiciones de edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, tales como bancos, estatuas, fuentes ornamentales, etc....
- Condiciones de volumen: No se admite ningún volumen.
- Condiciones de uso: Serán las siguientes:
 - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
 - Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Art. 63. Espacios libres.

a) Espacios libres de dominio público.

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



b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

-Condiciones de edificación: No son edificables.

-Condiciones de volúmen: No se admite ningún volúmen de edificación; salvo los de los cuerpos volados, a una altura mayor de 3,50 m.

-Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

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

Art. 64. Zonas de servicio.

Comprende los terrenos destinados al establecimientos o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, Centros de Transformación, Depósitos, Depuradora, etc....

Condiciones de edificación.

- Retranqueos de edificación: Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas, con objeto de



facilitar su revisión, excepto el depósito de agua y depuradora que tendrán 3 m. de retranqueo mínimo.

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

Condiciones de volúmen.

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de $1m^2/m^2$, computable solamente de las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, depósitos, etc...
- Altura máxima de la edificación : 6 m.

Art. 65. Zonas deportivas.

Condiciones de edificación

- Retranqueos: 10 metros frontal, 5m. resto linderos.

Condiciones de volúmen



- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m².
- Altura máxima de edificación: Será la específica de su uso deportivo, según Normas del Consejo Superior de Deportes.

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.

Este equipamiento tendrá carácter público, por lo que se cederán gratuitamente los terrenos.

Art. 66. Equipamiento comercial y social.

Condiciones de la edificación

- Retranqueos: 10 metros a cualquier lindero.



- Ocupación máxima de la zona : 20 por ciento, el resto de la parcela no ocupada por la edificación se ajardinará al objeto de dar continuidad a la zona verde.
- La edificabilidad máxima será de $0,5\text{m}^2/\text{m}^2$.
- Altura máxima de coronación de la edificación : Será de 9 m.
- Número máximo de plantas: Dos.

Condiciones de uso:

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

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

Además de estos usos se admiten también los siguientes:

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



Zonas de atención al público y oficinas.

- Tendrán una altura libre mínima de 2,80 m.
- Todas las circulaciones (pasillos, vestíbulos y escaleras) tendrán un ancho mínimo de 1,20.
- 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 primeros, aumentándose en 1 lavabo y 1 retrete cada uno de ellos, por cada 200 m² o fracción de superficie superior.

Art. 67. Zona industrial, comercial y de usos compatibles con el industrial-comercial.

Condiciones generales de la edificación:

- Ocupación máxima = 80%
- Edificabilidad máxima= 0,85 m²/m²
- número máximo de plantas = dos
- Altura máxima de cornisa = 7 m.
- Altura máxima de coronación en cubierta= 9m.
- Elementos por encima de la altura máxima:

En razón de la naturaleza de la actividad del Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares



necesarios, siempre que no sobrepasen el 10% de la superficie ocupada en planta.

-Retranqueos mínimos:

-al fondo = 3 m.

-al frente = 7 m.

-a los laterales = 3 m. a uno de ellos y 3 m. al otro para parcelas con un ancho medio inferior a 25 m., 5m. para parcelas de ancho comprendido entre 25 y 35 m. y 7 m. en los demás casos.

-Cerramientos de parcela: Las parcelas deberán cercarse en su totalidad con muros, verjas o vallas de 2,5 m. de altura máxima con una altura máxima de 1 m. para los elementos macizos.

-Adición de parcelas: Se podrán adicionar parcelas, debiendo cumplir la edificación resultante las condiciones generales del P.P. pudiéndose eliminar, según el caso, los retranqueos al fondo cuando la adicción de las parcelas se produzca en este sentido y, asimismo, cuando la adicción se realice entre parcelas que den frente a la misma calle se podrán eliminar los retranqueos laterales al lindero común, cumpliendo los restantes retranqueos laterales las condiciones



generales resultantes de las dimensiones totales de las parcelas adicionadas.

2.-Condiciones particulares: El plano de zonificación establece las 2 zonas en que se dividen las parcelas industriales previstas en el Plan Parcial, la construcción en las mismas además de las condiciones anteriores cumplirá para cada una las siguientes:

2.1.-Zona 2.-

Uso industrial y comercial en los Grados 1º y 2º y con autorización del Ayuntamiento previos los trámites reglamentarios en Grado 3º. En la parcela de titularidad municipal resultante de la cesión del 15% del A.T. además de los anteriores se permiten los siguientes usos: dotacional, educativo, cultural y servicios urbanos (parque de bomberos,...etc.)

2.2.-Zona 1.-

-Uso: Industrial y comercial en Grado 1º.
-El retranqueo hacia la zona verde será de 7 m. y será la alineación obligatoria para al menos el 50% de la fachada de la edificación.

-Será obligatoria la construcción del



bloque representativo de los definidos en el Art. 20 con frente a la zona verde y la previsión de un acceso peatonal a las parcelas desde la misma, así como la ejecución de las fachadas a dicha zona con un 50% al menos de materiales transparentes y su altura será obligatoriamente de 7 m. al objeto de igualar la altura de las cornisas hacia la C-547.

-En esta zona no se podrán adicionar más de 3 parcelas colindantes, excepto por razones de interés municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento.

Art. 68.- Extinción y detección de incendios.

GENERALIDADES.

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

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

a) Extintores manuales.

Son aparatos de manejo manual que tienen en



su interior una carga (espuma, polvo seco, halón o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes.

Llevarán incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria y Energía.

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

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

- En oficinas: Dos extintores de eficacia 13 A, por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo, dos cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Dos extintores 13 B, por cada 200 metros cuadrados o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen; contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc....

b) Equipos de manguera.



Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá como mínimo, las siguientes características:

- 1.- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- 2.- Conducción de diámetro mínimo 70 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- 3.- Equipos de manguera, ϕ 45mm., con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091. La longitud de manguera mínima será de 30 m.

Art.69.- Ampliación General de las Normas en cada zona cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá la más restrictiva.

