



Boletín N° 283. Martes, 12 de diciembre de 2006

- [IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL](#) - [IV.2 MUNICIPAL](#) - [BETANZOS](#)

ANUNCIO Pág. 13574 Reg. 13851-2.

[Anterior](#)

[Siguiete](#)

Anuncio publicación ordenanzas reguladoras do Plan parcial de Piadela

Por resolución de esta Alcaldía-Presidencia de data 13 de novembro en curso, acordouse a publicación das Ordenanzas Reguladoras do Plan Parcial de Piadela, o que se fai publico os efectos pertinentes e que se detallan en anexo I.

Betanzos, 13 de novembro de 2006

O ALCALDE-PRESIDENTE,

Asdo.- Manuel Lagares Pérez.

ANEXO I

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN PARCIAL DE PIADELA

Indice

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1 NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

1.1.1 Ámbito

1.1.2 Naturaleza

1.1.3 Vigencia

1.1.4 Entrada en vigor

1.1.5 Funciones de control

1.1.6 Licencias

1.1.7 Instrumentos de desarrollo del Plan Parcial

1.1.8 Ejecución del Plan Parcial

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1.2.1 Clasificación del suelo

1.2.2 Calificación del suelo

1.3 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1.3.1 Sector

1.3.2 Zona

1.3.3 Unidad de ejecución

1.3.4 Parcela

1.3.5 Parcela mínima

1.3.6 Parcela máxima

1.3.7 Linderos

1.3.8 Solar

1.3.9 Edificabilidad

1.3.10 Tipos de edificabilidad

1.3.11 Coeficiente de ocupación.

1.3.12 Superficie ocupada

1.3.13 Espacio libre de parcela

1.3.14 Superficie edificada

1.3.15 Alineación

1.3.16 Rasantes

1.3.17 Retranqueo

- 1.3.18 Edificación adosada
- 1.3.19 Edificación exenta
- 1.3.20 Altura máxima de la edificación
- 1.3.21 Bloques representativos
- 1.3.22 Naves
- 1.3.23 Sótanos y semisótanos.

2. NORMAS GENERALES DE USO

2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

2.2 VIVIENDA

- 2.2.1 Definición
- 2.2.2 Clasificación
- 2.2.3 Condiciones

2.3 GARAJE APARCAMIENTO

- 2.3.1 Definición
- 2.3.2 Clasificación
- 2.3.3 Condiciones

2.4 INDUSTRIAL

- 2.4.1 Definición
- 2.4.2 Clasificación
- 2.4.3 Condiciones

2.5 COMERCIAL

- 2.5.1 Definición

2.5.2 Clasificación

2.5.3 Condiciones

2.6 OFICINAS

2.6.1 Definición

2.6.2 Clasificación

2.6.3 Condiciones

2.7 LUGARES DE REUNIÓN

2.7.1 Definición

2.7.2 Clasificación

2.7.3 Condiciones

2.8 CULTURAL

2.8.1 Definición

2.8.2 Clasificación

2.8.3 Condiciones

2.9 HOTELERO

2.9.1 Definición

2.9.2 Clasificación

2.9.3 Condiciones

2.10 SANITARIO

2.10.1 Definición

2.10.2 Clasificación

2.10.3 Condiciones

2.11 DEPORTIVO

2.11.1 Definición

2.11.2 Clasificación

2.11.3 Condiciones

2.12 SERVICIOS GENERALES

2.12.1 Definición

2.12.2 Clasificación

2.12.3 Condiciones

3. NORMAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

4. NORMAS HIGIÉNICAS Y SANITARIAS

5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

5.1 ORDENANZA 1ª- "De edificación industrial".

5.1.1 Ámbito

5.1.2 Sistema de ordenación

5.1.3 Composición interior de las parcelas

5.1.4 Condiciones de edificación

5.1.5 Condiciones de uso

5.1.6 Condiciones higiénicas y sanitarias

5.1.7 Condiciones estéticas

5.2 ORDENANZA 2ª: "De zona deportiva"

5.2.1 Ámbito

5.2.2 Condiciones de edificación

5.2.3 Condiciones de uso

5.2.4 Condiciones higiénicas y sanitarias

5.2.5 Condiciones estéticas

5.3 ORDENANZA 3ª "De equipamiento comercial"

5.3.1 Ámbito

5.3.2 Condiciones de edificación

5.3.3 Condiciones de uso

5.3.4 Condiciones higiénicas y sanitarias

5.3.5 Condiciones estéticas

5.4 ORDENANZA 4ª "De equipamiento social"

5.4.1 Ámbito

5.4.2 Condiciones de edificación

5.4.3 Condiciones de uso

5.4.4 Condiciones higiénicas y Sanitarias

5.5.5 Condiciones estéticas

5.5. ORDENANZA 5ª "De zonas verdes"

5.5.1 Ámbito

5.5.2 Condiciones de uso

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1 NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

1.1.1 Ámbito

El ámbito de aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan Parcial, es el delimitado en el plano nº 2.1, "Zonificación".

Las citadas Normas y Ordenanzas serán de aplicación a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas que se ejecuten en el interior del ámbito delimitado.

1.1.2 Naturaleza

El presente documento constituye las "Ordenanzas Regulatoras" del Plan Parcial de acuerdo con el artículo 83.5 de la Ley del Suelo.

1.1.3 Vigencia

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no varíen los criterios adoptados para su formulación.

La modificación de cualquiera de sus elementos, se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

1.1.4 Entrada en vigor

La entrada en vigor del presente Plan Parcial, se producirá al día siguiente de la publicación en el B.O.P. de su aprobación definitiva.

1.1.5 Funciones de control

Corresponde al Ayuntamiento de Betanzos la supervisión y control del presente Plan Parcial y de las figuras e instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, en cumplimiento de su competencia en materia urbanística.

1.1.6 Licencias

Para la realización, dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Parcial de cualquier tipo de obra de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o cualquier otro de los supuestos contemplados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será imprescindible la obtención previa de la Licencia Municipal.

Para la obtención de la correspondiente licencia de edificación, será imprescindible que la parcela en que se proyecte edificar, disponga de los servicios urbanísticos mínimos o en su caso que se garantice debidamente la realización simultánea de los mismos, con las obras solicitadas. (Artículo 39 del Reglamento de Gestión Urbanística).

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

1.1.7 Instrumentos de desarrollo del Plan Parcial

Los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial serán:

- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Urbanización.
- Estudios de Detalle.
- * Proyecto de Compensación

Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, permitiendo la equidistribución de cargas y beneficios.

Los proyectos de compensación se sujetarán a las determinaciones de los artículos 157 á 161 de la Ley del Suelo y art. 157 a 185 del Reglamento de Gestión.

* Proyecto de Urbanización

Son Proyectos de Obras que tienen por objeto, entre otros, la realización material de las determinaciones del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización, se ajustarán a las determinaciones del artículo 92 de la Ley del Suelo y de los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

* Estudios de Detalle

Son instrumentos complementarios de un planeamiento de rango superior, destinados a establecer alineaciones y rasantes, completar las existentes, reordenar volúmenes, en las condiciones señaladas en el artículo 91 de la Ley del Suelo y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Será obligada su redacción para la segregación o agrupación de parcelas.

1.1.8 Ejecución del Plan Parcial

Las obras de urbanización se acometerán siguiendo el Plan de Etapas establecido en el presente Plan Parcial.

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1.2.1 Clasificación del suelo

El suelo ordenado por este Plan Parcial, se encontraba clasificado como "Suelo Apto para Urbanizar", en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Betanzos.

A través de la ejecución del Plan Parcial, este suelo se convierte en suelo urbano, siendo condición imprescindible para ello, la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios afectados.

1.2.2 Calificación del suelo

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

El Plan Parcial divide el suelo comprendido en su ámbito, en las siguientes zonas de diferentes usos:

I - Suelo de uso industrial

PD - Suelo de uso deportivo

EC - Suelo de equipamiento comercial

ES - Suelo de equipamiento social

ZV - Suelo de jardines y zonas verdes.

VA - Suelo de viales y aparcamientos.

CS - Suelo de centro de servicios del sector.

La delimitación de estas zonas, se refleja en el plano n° 2.1, "Zonificación".

1.3 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A efectos de la aplicación de las Normas y Ordenanzas del presente Plan Parcial, se establecen las siguientes definiciones y conceptos.

1.3.1 Sector

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

1.3.2 Zona

Clase de suelo homogénea a efectos de la tipología de su edificación, aprovechamiento y de sus usos más característicos.

1.3.3 Unidad de ejecución

Conjunto de Suelo Urbano delimitado para la realización de una actuación urbanística que permita una distribución equitativa de beneficios y cargas entre sus propietarios.

1.3.4 Parcela

- Es toda proporción de suelo que constituye una unidad física y de propiedad.
- Son parcelas los lotes de suelo edificables, que se delimitan a tal fin por el planeamiento y en los que es posible la ejecución de la urbanización y edificación.

1.3.5 Parcela mínima

Es la establecida como unidad mínima por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por el mismo para la zona en que se sitúa. Las condiciones de forma o superficie que se establezcan para la misma, deberán ser tales que eviten la realización de soluciones urbanísticas no adecuadas.

1.3.6 Parcela máxima

Es la determinada por el planeamiento como máxima para una zona, para evitar soluciones que por su tamaño resultarían inadecuadas en la ordenación propuesta.

1.3.7 Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan y configuran una parcela o terreno y la separan de otros predios.

1.3.8 Solar

Son solares aquellas parcelas de suelo clasificadas como urbanas, y definidas como aptas para la edificación por el planeamiento, que posean los requisitos generales de urbanización fijados en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

1.3.9 Edificabilidad

- Es la asignación de la cuantía de edificación que las ordenanzas y/o los planes fijan a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

- Se establece un valor máximo de edificabilidad en (m^2/m^2), aplicable a la superficie neta de parcela.

1.3.10 Tipos de edificabilidad

Consideramos dos tipos de edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Es la que se aplica a la superficie total del sector, incluidos viales y suelos de cesión.

b) Edificabilidad neta: Es la que se aplica a la superficie neta edificable del sector.

1.3.11 Coeficiente de ocupación

Es la relación máxima, expresada en tanto por ciento, entre la superficie terreno que puede ser ocupada por la edificación, respecto de la superficie neta de la parcela.

1.3.12 Superficie ocupada

Se define como superficie ocupada de un terreno, la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

1.3.13 Espacio libre de parcela

- Es el espacio que deja libre la edificación en aplicación de la definición de la superficie ocupada.

- El espacio libre de parcela no podrá ser objeto de ningún aprovechamiento sobre su superficie distinto de los de viales, jardines, aparcamiento, área de carga y descarga y almacenamiento de mercancías.

1.3.14 Superficie edificada

Es el valor máximo total, expresado en m^2 de edificación que puede realizarse sobre un terreno, en función de la edificabilidad del mismo y de su superficie.

1.3.15 Alineación

Alineación es la línea establecida por el Plan Parcial, que separa los suelos de dominio público destinados a viales de los destinados a otros usos, con independencia de su titularidad pública o privada.

1.3.16 Rasantes

Rasante es la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vial.

1.3.17 Retranqueo

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse como mínimo la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

A efectos de aplicación de las ordenanzas del presente Plan Parcial, se establecen los siguientes tipos:

- Retranqueo frontal: Distancia entre la alineación oficial y la fachada principal. En parcelas en esquina existirá más de un retranqueo frontal.
- Retranqueo trasero: Distancia entre el lindero trasero y la fachada posterior.
- Retranqueos laterales: Distancia entre el lindero lateral y la fachada lateral respectiva.

1.3.18 Edificación adosada

Se considera que dos edificaciones se encuentran adosadas a uno de sus lados, cuando sus fachadas ciegas, orientadas al lindero lateral correspondiente, se encuentran unidas formando pared medianera.

1.3.19 Edificación exenta

Se considera que una edificación es exenta, cuando todas sus fachadas se encuentran retranqueadas respecto a todos los linderos de su parcela.

1.3.20 Altura máxima de la edificación

- Se denomina altura máxima de la edificación a la mayor distancia vertical admisible para la edificación. La medición de alturas se realizará respetando conjuntamente los valores máximos admisibles para altura reguladora, en metros, y el número de plantas, definido en estas normas.

- La altura se medirá en el punto medio de la fachada.
- Para el cómputo de plantas se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:
 - Las plantas bajas diáfnas se contabilizarán a efectos del número de plantas.
 - Los semisótanos contarán como una planta cuando sobresalgan de la rasante más de 1,00 m.

1.3.21 Bloques representativos

Son los edificios destinados a usos que dependiendo administrativamente de la industria, no se dedican a procesos de fabricación o almacenaje. Con carácter indicativo se señalan los usos de oficinas, salas de recepción, exposiciones, vivienda, etc.

1.3.22 Naves

Son los edificios destinados a soportar los procesos de fabricación o almacenaje.

1.3.23 Sótanos y semisótanos

Será sótano aquel local en que la cara inferior de su techo esté por debajo de la rasante.

Se entenderá por semisótano todo local que tiene parte de su altura debajo de la rasante de la calle o terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo no supere la cota de 1,00 m. sobre la rasante.

2. NORMAS GENERALES DE USO 2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Clasificación de usos:

- Vivienda
- Garaje-Aparcamiento
- Industrial
- Comercial
- Oficinas
- Lugares de reunión
- Cultural
- Hotelero
- Sanitario
- Deportivo
- Servicios generales

Esta clasificación operativa de usos no posee carácter exhaustivo y no puede prever la posibilidad de actividades complejas.

En tales casos, así como en aquellos en que se dé simultaneidad de usos, se aplicarán de forma razonable y combinada las especificaciones relativas a cada clase de uso.

2.2 VIVIENDA

2.2.1 Definición

Se define así al edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

2.2.2 Clasificación

Se establece un grupo y una categoría única constituida por vivienda integrada en edificio para otros usos, con función exclusiva de residencia personal destinado a guardería y vigilancia de las instalaciones en que se emplaza.

2.2.3 Condiciones mínimas

a) Las condiciones de higiene, seguridad, aislamiento y cuestiones afines serán como mínimo las reguladas por el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre, sobre habitabilidad de las viviendas de la C.O.T.O.P. o norma que la sustituya.

b) Las viviendas serán obligatoriamente exteriores con frente mínimo de 5 m. a la calle o espacio libre de la parcela.

2.3 GARAJE APARCAMIENTO

2.3.1 Definición

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte y los lugares anexos de paso, espera, venta, reparación o estancia de vehículos. En cada garaje-aparcamiento se garantizará el acceso directo a cada plaza de aparcamiento.

2.3.2 Clasificación

Se establecen los siguientes grupos y categorías:

1) Garaje-aparcamiento, en superficie de parcela.

Categoría A: Sin limitación de superficie.

2) Garaje-aparcamiento, anejo a otros usos.

Categoría A: Hasta 1.000 m².

Categoría B: Más de 1.000 m².

3) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

Categoría A: Hasta 1.000 m².

Categoría B: Más de 1.000 m².

2.3.3 Condiciones de los locales

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

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

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

- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches.

c) Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m². Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. En garajes-aparcamientos se admitirá una altura libre mínima de 2,30 m. en cualquier punto.

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

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

f) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de nieve carbónica (5 kg) o preferentemente de polvo seco, de forma que corresponda uno, como mínimo, por cada 125 m² ó fracción.

g) En los garajes superiores a 500 m² se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3,5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un punto de agua por cada 500 m². de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

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

2.4 INDUSTRIAL

2.4.1 Definición

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

Se incluye también en este uso de industria, los "almacenes"; considerando como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo

suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

2.4.2 Clasificación

Se establecen los siguientes grupos industriales:

- 1) Alimentación y tabaco.
- 2) Textil y calzado.
- 3) Madera y corcho.
- 4) Papel y artes gráficas.
- 5) Plásticos, cueros y caucho.
- 6) Químicas
- 7) Construcción, vidrio y cerámica.
- 8) Metal.
- 9) Agua, gas, electricidad, calefacción, limpieza y otros servicios.

Se establece además de los grupos industriales:

- 10) Almacenes.

Para cada grupo citado anteriormente se establece una categoría única sin limitación de superficie.

2.4.3 Condiciones

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

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

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

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

d) Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

e) Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro (y un urinario en caso de varones), un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

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

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

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

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

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

k) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, así como las condiciones acústicas y térmicas para que no se originen molestias.

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

m) Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración previa por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás disposiciones vigentes actuales o futuras sobre la materia.

n) Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 m. la altura del edificio más alto, propio o colindantes, en un radio de 15 m. y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal.

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

función de la normativa de aplicación.

2.5 COMERCIAL

2.5.1 Definición

Uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías.

2.5.2 Clasificación

De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, se establecen los siguientes grupos:

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

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

Cada grupo comercial podrá ser de las siguientes categorías:

- Categoría A: Comercial en edificio exclusivo, sin limitación de superficie.
- Categoría B: Comercial con otros usos, sin limitación de superficie.

2.5.3 Condiciones

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

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

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

b) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m².: 1 urinario y un lavabo.

- Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará 1 lavabo y 1 inodoro.

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

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

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

2.6 OFICINAS

2.6.1 Definición

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

2.6.2 Clasificación

Se establecen los siguientes grupos y categorías:

1) En edificio exclusivo.

Categoría A: Sin limitación de superficie.

2) En edificio con otros usos.

Categoría A: Sin limitación de superficie.

2.6.3 Condiciones de los locales

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

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

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

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

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

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

2.7 LUGARES DE REUNIÓN

2.7.1 Definición

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

2.7.2 Clasificación

Se establece para este uso los siguientes grupos y categorías:

1. Locales cerrados.

Categoría A: Hasta 250 m².

Categoría B: Más de 250 m².

2. Lugares al aire libre.

Categoría A: Sin limitación de superficie.

2.7.3 Condiciones

Los locales cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

2.8 CULTURAL

2.8.1. Definición

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

2.8.2 Clasificación

Se establece para este uso un grupo y una categoría única.

2.8.3 Condiciones

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

2.9 HOTELERO

2.9.1 Definición

Corresponde a los edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, apart-hoteles, etc.

2.9.2 Clasificación

Se establece para este uso un único grupo con las siguientes categorías:

Categoría A: Hasta 200 m² y 10 camas máximo.

Categoría B: Hasta 500 m² y 25 camas máximo.

Categoría C: Más de 500 m² y 25 camas

2.9.3 Condiciones

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

2.10 SANITARIO

2.10.1 Definición

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

2.10.2 Clasificación

Se establecen los siguientes grupos y categorías.

1. En edificio exclusivo.

Categoría A: Hasta 200 m².

Categoría B: Hasta 500 m².

2. En edificio con otros usos.

Categoría A: Hasta 200 m²

2.10.3 Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

2.11 DEPORTIVO

2.11.1 Definición

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

2.11.2 Clasificación

Se establecen los siguientes grupos y categorías:

1. Locales cerrados.

Categoría A: Sin espectadores.

Categoría B: Hasta 500 espectadores.

Categoría C: Más de 500 espectadores.

2. Instalaciones deportivas al aire libre.

Categoría única.

2.11.3 Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

2.12 SERVICIOS GENERALES

2.12.1 Definición

Son los edificios, instalaciones y parcelas destinados a servicios generales de agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales y otros usos de similar interés general.

2.12.2 Clasificación

No cabe una subdivisión a priori.

2.12.3 Condiciones,

Los servicios de agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales podrán instalarse de acuerdo con las determinaciones de los

correspondientes Proyectos de Urbanización.

3. NORMAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

a) La composición será libre. Los bloques representativos se ubicarán con su fachada principal orientada hacia la vía de acceso a la parcela.

b) En las parcelas en esquina el bloque representativo podrá tener su fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

c) En las edificaciones que se levanten en las parcelas destinadas a equipamientos, se utilizarán materiales y soluciones compositivas que se integren en su entorno.

d) Se prohíbe el empleo de materiales de mala conservación, así como la utilización en los paramentos exteriores de pinturas fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.

e) En las cubiertas de las edificaciones se prohíbe el uso de fibrocemento en su color natural, cuando esté destinado a quedar visto.

f) Se prohíbe utilizar los espacios libres privados para depósito de materiales, desperdicios así como cualquier utilización que pueda dañar la estética del polígono.

g) 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.

h) 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.

4. NORMAS HIGIÉNICAS Y SANITARIAS

Las edificaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral, sanitaria y sectorial correspondiente.

Serán de aplicación las normas vigentes, en materia de:

- Aislamiento termo-acústico
- Ventilación e iluminación
- Protección contra incendios
- Tratamiento y evacuación de aguas
- Normativa básica de edificación

- Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre de la C.O.T.O.P, sobre habitabilidad de viviendas.

y en general toda aquélla que por su emplazamiento, diseño y uso le sea exigible.

5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Polígono Industrial de Piadela son, de acuerdo con la zonificación establecida, las siguientes:

- Ordenanza 1ª: De edificación industrial
- Ordenanza 2ª: De zona deportiva.
- Ordenanza 3ª: De equipamiento comercial.
- Ordenanza 4ª: De equipamiento social.
- Ordenanza 5ª: De zonas verdes.

5.1 ORDENANZA 1ª: "De edificación industrial"

5.1.1 Ámbito

Esta Ordenanza será de aplicación a todas las parcelas privadas que en el plano nº 2.1 de Zonificación se califican como "Suelo de uso industrial".

5.1.2 Sistema de ordenación

Conformado por naves exentas con bloques representativos.

5.1.3 Composición interior de las parcelas

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

- Bloques representativos
- Edificios para naves
- Espacios libres

5.1.4 Condiciones de edificación

a) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Perfiles Longitudinales":

b) Retranqueos mínimos:

- Frontal: 5 metros.

- Trasero: 3 metros.

- Laterales: 3 metros.

- A zona verde: 3 metros. Los paramentos de las edificaciones que den a zonas verdes serán tratados como fachadas.

- A vías exteriores del sector:

Carretera Montellos-Cortiñán.

Línea de edificación: 10 metros del eje de la carretera.

Línea de cierre: 6 metros del eje de la carretera.

Autovía Lugo-Coruña.

Línea de edificación: a 50 metros medidos horizontalmente desde a arista exterior de la explanación.

A ferrocarril: Ver Gráfico adjunto.

c) Parcela mínima: Para el caso de segregación de parcelas, se establece una parcela mínima de 1.000 m² y que en la misma pueda inscribirse un rectángulo de 20 metros por 30 metros.

Para la segregación de parcelas deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, una vez aprobado el proyecto de Urbanización. En el mismo se justificará, además del cumplimiento de la condición de parcela mínima, el cumplimiento de las previsiones del Plan Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos, etc.

d) Parcela máxima: No se establece parcela máxima, pero si debe ser considerada como una sola parcela aquélla que resulte de la agregación de varias parcelas con un mismo uso.

Para la agregación de parcelas, deberá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización. En el mismo se justificarán las previsiones del Plan

Parcial en cuanto a edificabilidades, alturas, ocupaciones, usos, etc.

e) Edificabilidad neta de parcela: 0, 70 m²/m².

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

f) Ocupación máxima: 70

En el espacio no ocupado por la edificación deberán preverse espacios necesarios para la carga y descarga de mercancías y aparcamiento de vehículos, con la siguiente dotación:

- 1 plaza por cada 175 metros construidos.

g) Altura

- La medición de alturas se realizará respetando conjuntamente los valores máximos admisibles para la altura reguladora en metros y el número de plantas definidos a continuación.

- La altura máxima de la edificación contada a partir de la rasante de la parcela, en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido (bloque representativo) o hasta la horizontal de unión de los apoyos de la cercha de cubierta (nave), será de 14 metros.

- El número máximo de plantas sobre la rasante será libre, respetando la altura de la edificación definida anteriormente.

- Por razón de su uso, no se señalan condiciones de altura máxima o mínima a las plantas de la edificación sobre la rasante, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que le sea de aplicación.

- Por encima de la altura máxima autorizada, se admitirán los elementos singulares necesarios por razón de la actividad.

h) Fondos edificables

- El fondo máximo permitido en el bloque representativo, contado a partir del retranqueo exigido en el apartado b), será de 14 metros.

- El fondo edificable en naves será libre, guardando los retranqueos frontales y traseros, exigidos en el apartado b).

i) Sótanos y semisótanos

Se autorizan, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.23.

j) Vuelos.

Se permiten vuelos máximos de 1 metro (1,00 m) sobre la línea de fachada principal.

k) Marquesinas:

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

- La altura sobre rasante será como mínimo de 3,00 m. no pudiendo en ningún caso exceder de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.

- El vuelo máximo sobre la línea de edificación, será de 2,00 m.

l) Letreros:

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

m) Cierres de parcelas:

Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

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

5.1.5 Condiciones de uso

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 2 de la presente Normativa.

a) Usos permitidos:

- Vivienda: Se permitirá únicamente en parcelas de superficie mayor de 2.000 m², cuando el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones industriales.

Se permitirá una vivienda por instalación, que se situará en el bloque representativo, con una superficie construida no superior a 120 m².

- Garaje-aparcamiento: En todos los grupos y categorías.

- Industrial: En todos los grupos y categorías.

- Comercial: En todos los grupos en Categoría B.

- Oficinas: En edificio con otros usos en Categoría A.

- Sanitario: Al servicio de la actividad principal. En edificio con otros usos en Categoría A.

b) Usos prohibidos:

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

5.1.6 Condiciones higiénicas y sanitarias.

Serán de aplicación las previstas en el apartado 4 de las presentes ordenanzas.

5.1.7 Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las previstas en el apartado 3 de las presentes ordenanzas.

5.2 ORDENANZA 2ª: "De zona deportiva"

5.2.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en la parcela que en el plano nº 2.1 "Zonificación", se califica como "Suelo de uso deportivo", destinado a albergar edificios e instalaciones deportivas, así como los usos complementarios de dicha actividad.

5.2.2 Condiciones de edificación

La parcela podrá destinarse a instalaciones deportivas cubiertas, en cuyo caso la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Perfiles longitudinales".

b) Retranqueos mínimos:

A linderos: 5 metros.

A la carretera Montellos-Cortiñán: 10 metros del eje de la carretera.

c) Edificabilidad neta de parcela: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

d) Ocupación máxima: La edificación no podrá ocupar más del 70% de la superficie de la parcela. El resto de la parcela podrá destinarse a instalaciones deportivas no cubiertas.

e) Altura: No se señalan condiciones de altura máxima o mínima sobre rasante, que en todo caso se ajustará a la normativa de aplicación en este tipo de actividades.

f) Vuelos: Se permiten vuelos máximos de 1 metro.

g) Sótanos y Semisótanos: Se permiten, guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.23.

h) Cierres: Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

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

5.2.3 Condiciones de uso

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 2 de la presente Normativa.

a) Usos principal: Deportivo.

b) Usos permitidos:

Se permitirán aquellos usos complementarios del uso deportivo como vivienda para servicio de vigilancia y guardería de la instalación deportiva, aparcamiento, oficinas, etc.

c) Usos prohibidos:

Todos aquellos usos incompatibles con el uso deportivo.

5.2.4 Condiciones higiénicas y sanitarias

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 4 de las presentes ordenanzas.

5.2.5 Condiciones estéticas

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 3 de las presentes ordenanzas.

5.3 ORDENANZA 3ª "De equipamiento comercial"

5.3.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación a la parcela de cesión de equipamiento comercial, que en el plano nº 2.1 "Zonificación" se califica como "Suelo de equipamiento comercial".

5.3.2 Condiciones de edificación

a) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Perfiles Longitudinales".

b) Retranqueos:

Frontal: mínimo 5 metros.

Posterior y laterales: mínimo 5 metros.

c) Edificabilidad neta de parcela: 0,70 m²/m². Para el cómputo de la superficie edificada, se considera al 100 % la superficie de todas las plantas construidas sobre la rasante.

d) Ocupación máxima: 70 % de la superficie de la parcela.

e) Altura: La altura máxima de la edificación sobre la rasante de la parcela, medida en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido, será de 10 metros, equivalente a bajo y 2 plantas.

f) Vuelos: Se permiten vuelos máximos de 1 metro.

g) Sótanos y semisótanos: Se permiten guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.23.

h) Cierres: Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

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

5.3.3 Condiciones de uso

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de Uso del apartado 2 de la presente Normativa.

a) Usos permitidos.

- Vivienda: Se permitirá únicamente, catando el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de la instalación. Se permitirá una vivienda, con

una superficie construida no superior a 120 m².

- Garaje Aparcamiento:

- En superficie de parcela: Categoría A.

- En edificio anejo a otros usos: Categoría A y B.

- Comercial: En todos los grupos. Categoría A.

- Oficinas: Asociadas al uso dominante. En edificio con otros usos. Categoría A.

b) Usos prohibidos

Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

5.3.4 Condiciones higiénicas y sanitarias.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 4 de las presentes ordenanzas.

5.3.5 Condiciones estéticas.

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 3 de las presentes ordenanzas.

5.4 ORDENANZA 4ª: "De equipamiento social"

5.4.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación a la parcela de cesión de equipamiento social, que en el plano n° 2.1 "Zonificación"; se califica como "Suelo de equipamiento social".

5.4.2 Condiciones de edificación

a) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones y rasantes exteriores son las definidas en los planos de "Zonificación" y "Perfiles Longitudinales".

b) Retranqueos:

- Frontal: mínimo 5 metros.

- Posterior y laterales: mínimo 5 metros.

c) Edificabilidad neta de parcela: 0, 70 m²/m².

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

d) Ocupación máxima: 70 % de la superficie de la parcela.

e) Altura: La altura máxima de la edificación, sobre la rasante de la parcela,

medida en el centro de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado construido, será de 10 metros, equivalente a Bajo y 2 plantas.

f) Vuelos: Se permiten vuelos máximos de 1 metro.

g) Sótanos y semisótanos: Se permiten guardando las condiciones previstas en el apartado 1.3.23.

h) Cierres: Los cierres de parcela no podrán ser macizos en su totalidad.

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

5.4.3 Condiciones de uso

En este apartado se definen las condiciones de uso, en concordancia con las Normas Generales de uso del apartado 2 de la presente Normativa.

a) Usos permitidos.

- Vivienda: Se permitirá únicamente, cuando el uso sea exclusivamente para el servicio de vigilancia y guardería de la instalación.

Se permitirá una vivienda, con una superficie construida no superior a 120 m².

- Garaje Aparcamiento.

- En superficie de parcela. Categoría A.

- En edificio anejo a otros usos. Categoría A y B.

- Oficinas: Asociadas al uso dominante. En edificio con otros usos. Categoría A.

- Lugares de reunión: Locales cerrados. Categoría B.

- Cultural: En grupo y categoría única.

- Hotelero: En grupo único y Categoría B.

- Sanitario: En edificio con otros usos. Categoría A.

b) Usos prohibidos: Todos los no incluidos en la relación de permitidos.

5.4.4 Condiciones higiénicas y sanitarias

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 4 de las presentes Ordenanzas.

5.4.5 Condiciones estéticas

Serán de aplicación, en su caso, las previstas en el apartado 3 de las presentes ordenanzas.

5.5 ORDENANZA 5ª: "De zonas verdes"

5.5.1 Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación a las parcelas de cesión destinadas a jardines y zonas verdes que en el plano n° 2.1 "Zonificación"; se califica como "Suelo de zonas verdes"

5.5.2 Condiciones de uso

a) Usos permitidos

- Estas zonas estarán convenientemente urbanizadas con sus correspondientes sendas, encintados y acondicionamiento vegetal, complementado con el amueblamiento usual, bancos, luces, etc.

- Excepcionalmente podrán autorizarse casetas para servicio y mantenimiento de las zonas, kioscos desmontables, así como elementos de ornato, que cumplirán las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima neta: 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 4 metros.
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 5 metros.

b) Usos prohibidos: Todos los no incluidos en la relación de permitidos.



[Grande \(80Kb\)](#)
[Pequeña \(28Kb\)](#)

Reg. 13851-2

