

ANEXO II.- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y ORDENANZAS REGULADORAS

6.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

6.4.1. SUELO USO INDUSTRIAL.

Comprende las manzanas delimitadas en el plano II.1. Ordenación Propuesta. Zonificación.

6.4.1.a. Manzanas para industria adosada (M-3, M-4, M-5, M-6)

Su localización viene definida y grafiada en el plano II.1. Ordenación Propuesta. Zonificación.

Condiciones de parcelación

Se propone una parcelación básica que pauté el ritmo de las edificaciones y que posibilite la aparición de parcelas de diferente tamaño. Las parcelaciones deben en todo caso adaptarse al ritmo del diseño del espacio público, sin que la división de parcelas suponga trabas a la implantación física de los elementos urbanos tales como puntos de iluminación, en los lugares en que se proyecten en el proyecto de urbanización.

Condiciones de edificación

- Tipología: adosada.
- Se define el frente en planos de ordenación.
- Altura máxima de edificación: 10,0m.
- Altura mínima libre de planta: 3,50 m en uso industrial, 2,50 m en uso administrativo, servicios.
- Número máximo de plantas: 2.
- Retranqueos mínimos a linderos: los definidos en el plano II.2 de alineaciones, rasantes y retranqueos. En la manzana M-6 en las parcelas grafiadas en el plano II.2 como 1,2,3,4 la colocación de la nave en la parcela será libre, no pudiendo ocupar la edificación más de lo especificado en el plano II.2. siendo obligatorio que si se hacen naves adosadas se

mantenga los mismos retranqueos tanto a viales como posterior en ambas naves, siempre que la ocupación de suelo no sea superior al espacio especificado en plano II.2. En la manzana M-5 en las parcelas 1 y 12 se mantendrán los retranqueos posteriores y a los viales C y B(II) respectivamente, pudiendo ser variable los retranqueos al vial A(II) no ocupando en ningún caso más de lo especificado en el plano II.2.

- Ocupación máxima de parcela: Se deduce de los retranqueos obligatorios.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².
- Aparcamiento: 1plaza/140m² edificables.

Condiciones uso

- Uso industrial producción, almacenaje, etc.
- Usos compatibles con el industrial; siempre que el uso mayoritario (al menos un 67%) dentro de cada parcela sea el industrial, todos los definidos en el punto 6.2.1.
- Funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha como funcionamiento de carga, distribución y/o exposición.
- Quedan expresamente prohibidos los edificios destinados exclusivamente a servicios administrativos, oficinas bancarias, cualquier tipo de oficina, hostelería, restauración, albergue u hotelero y comerciales.

6.4.2. SUELO USO TERCIARIO

6.4.2.a. Manzanas para uso terciario (M-1, M-2)

Su localización viene definida y grafiada en el plano II.1. Ordenación Propuesta. Zonificación.

Condiciones de parcelación

Se propone una parcelación básica que pauté el ritmo de las edificaciones y que posibilite la aparición de parcelas de diferente tamaño. Las parcelaciones deben en todo caso adaptarse al ritmo del diseño del espacio público, sin que la división de parcelas suponga trabas a la implantación física de los elementos urbanos tales como puntos de iluminación, en los lugares en que se proyecten en el proyecto de urbanización.

Condiciones de edificación

- Tipología: adosada.
- Se define el frente de edificación en los planos de ordenación.
- Altura máxima de edificación: 10,0m.
- Número máximo de plantas: 3.
- Retranqueos mínimos a linderos: los definidos en el plano II.2 de alineaciones, rasantes y retranqueos. En la manzana M1 las parcelas 1,2,3,4,5 se podrá modificar el retranqueo posterior no pudiendo ser superior al fijado en plano II.2 de alineaciones, rasantes y retranqueos
- Ocupación máxima de parcela: se deduce de los retranqueos obligatorios.
- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m².
- Aparcamiento: 1plaza/100m² edificables.

Condiciones uso

Tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, oficinas, centros informáticos, restaurantes, bares, etc.

6.4.3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ámbito de aplicación.

Comprende las parcelas definida en el plano II.1. Ordenación Propuesta. Zonificación.

Condiciones de edificación.

- Tipología: aislada.
- Altura máxima de la edificación: 10,0 m.
- Altura mínima libre de planta: 3 m.
- Número máximo de plantas: 3.
- Retranqueos mínimos a linderos: los edificios se separarán a una distancia igual a la altura de la edificación que se proyectará.
- Edificabilidad: 1 m²/m².
- Aparcamientos: una plaza por cada 50 m² de edificación.

Condiciones de uso:

Incluyen los locales o edificios destinados a la prestación de servicios sociales o deportivos, según se definen en el punto 6.2.1 que sean necesarios para el desarrollo de los intereses comunitarios.

6.4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

6.4.4.1. Zonas Verdes

Ámbito de aplicación.

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas como tales en el plano II.1. Ordenación Propuesta. Zonificación.

Condiciones de edificación

No son edificables, si bien se podrán realizar construcciones auxiliares para almacén de útiles de jardinería o limpieza, casetas de instalaciones, kioscos, escenarios provisionales, etc, con una ocupación máxima del 0,2% de su superficie y altura máxima de una planta (3 m).

Condiciones de uso

Se destinarán a jardines públicos.

6.4.4.2. Zonas Verdes no computables

Ámbito de aplicación.

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas como tales en el plano II.1 de zonificación.

Condiciones de uso.

Se permitirán pavimentar en la medida necesaria para facilitar el acceso a parcelas o instalaciones a cargo del usuario beneficiado.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El propietario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en estos espacios como consecuencia de las obras citadas.

Se podrán instalar centros de transformación, desarenadores, tanque de tormentas integrados en la Ordenación.

El proyecto de urbanización determinará los necesarios, se prevé su ubicación en los ámbitos destinados a zona verde colindantes con el viario, sin detrimento de su uso como tal y siempre que la superficie de la zona verde no sea inferior a la obligada por la Ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con las modificaciones derivadas de la Ley 15/2004.

6.4.5. RED VIARIA, APARCAMIENTOS ASOCIADOS A LA RED VIARIA Y SUPERFICIE DE APARCAMIENTO

Ámbito de aplicación

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas como tales en el plano II.1. Ordenación Propuesta. Zonificación.

Condiciones de edificación

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria aparente ni instalación exenta salvo las que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones: alumbrado público, jardinería, señalización, rotulación de calles, papeleras, etc. Estando permitidas las construcciones propias del mobiliario urbano y las asociadas a la red de infraestructuras y servicios.

Condiciones de uso

- Calzadas: es la superficie destinada al tránsito rodado.

- Aceras: es la superficie destinada al tránsito peatonal.
- Aparcamientos: es la superficie destinada a la detención y/o parada de vehículos.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios, o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El propietario de la parcela será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

6.4.6. PARCELA DE SERVICIOS

Ámbito de aplicación

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas como tales en el plano II.1 Ordenación Propuesta. Zonificación.

Condiciones de edificación y uso

Responderán a las necesidades de las instalaciones o servicios que en su caso deberán de situarse.

6.4.7. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

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