2. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- 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.

- 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.

- Polígono.

  Es la unidad de actuación.

- Fase.

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

- Linderos.

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

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

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

- Rasante:

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

  Se distinguen dos tipos de rasantes:

  a) Rasante de calzadas y aceras: es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización y Plan Parcial.

b) Rasante de 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).

- Retranqueo.

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

- 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.

- 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.

- 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 marquesina.

- Coeficiente de ocupación.

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

- 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.

- Altura de la edificación.

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

- 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.

- 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.

- Volumen edificable.

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

- Edificabilidad de parcela.

  Es el cociente resultante de dividir en cada planta la superficie edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m^2/m^2.

- Edificabilidad media.

  Es el cociente que resulta de dividir la superficie total edificable del polígono, por la superficie total del mismo. Se expresará en m^2/m^2.

- Bloques representativos.

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

- Edificabilidad aislada.

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

- Edificabilidad apareada.

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

- Edificabilidad agrupada.

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

2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Los epígrafes que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planos y proyectos que desarrollan la ordenación.

2.2.1. Clasificación del suelo.

El sector, objeto del Plan Parcial, tiene la consideración del Suelo Urbanizable cuyo desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. Este Suelo Urbanizable se considerará en ejecución a efectos de posibles descalificaciones cuando se encuentran cumplidos los requisitos previstos en la Disposición Transitoria 3ª de la LS para los diferentes sistemas. En cualquier caso, transcurrido el período de programación, se podrá proceder a la modificación de las condiciones urbanísticas de las parcelas que permanecieran sin edificar, a través de la revisión de las NN.SS. Municipales de Catoira, sin que generen obligaciones indemnizatorias.

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

2.2.2. Facultades del derecho de propiedad.

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Concello de Catoira, 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 obligatoriamente y gratuitamente a favor del Concello de Catoira las parcelas industriales y comerciales ya urbanizadas que proceden, en concepto del 10% de cesión del aprovechamiento tipo.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente los servicios e instalaciones públicas al Concello de Catoira.

d) Costear la urbanización, y las infraestructuras generales necesarias para su funcionamiento.

e) Conservar y mantener las zonas públicas hasta su recepción por el Concello y el de las privadas sin limitación de período, de acuerdo con los Arts. 67 y 70 del Reglamento de Gestión.

2.2.3. Calificación del suelo del Plan Parcial.

El Plan Parcial realiza una calificación pormenorizada de su ámbito, distinguiéndose:

- Zona Comercial e Industrial (Z-1).
- Espacios de uso y dominio público (Z-2).
- Servicios de interés público y social (Z-3).
- Aparcamientos (Z-4).
- Áreas de servicios (Z-5).

2.2.4. Usos.

En el ámbito del Plan Parcial, se autorizan los siguientes usos:

- Industrial.
- Comercial.
- Almacenes.
- Administrativo y de oficinas.
- Socio cultural.
- Garaje-aparcamiento.
- Deportivo.

2.3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

2.3.1. Estudios de Detalle.

En principio, el desarrollo de este Plan Parcial no prevé la obligatoriedad ni la necesidad de redactar ni tramitar Estudios de Detalle que orden en los volúmenes asignados a las diferentes zonas de usos pormenorizados.

No obstante, se podrán formular Estudios de Detalle, con carácter voluntario, con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Completar o redefinir la red viaria interior, que resulte necesaria para proporcionar acceso a los edificios.
- Situar las edificaciones de equipamientos permitidas.
- Otras finalidades análogas.

De acuerdo con las determinaciones establecidas por el Art. 30 de la LSG.

2.3.2. Parcelaciones y Reparcelaciones.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas por el Art. 98 y siguientes dela LSG.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal.

2.3.2.1. Generalidades.

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

Toda agrupación o segregación de las parcelas, citadas anteriormente, deberán:

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

2.3.2.2. Plano parcelario.

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

El plano parcelario es indicativo para permitir las primeras ventas de forma libre siempre que no resulten parcelas menores que las mínimas, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

2.3.2.3. Agrupamiento de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan.

2.3.2.4. Segregación de parcelas. Parcela mínima.

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

a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m².

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

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 originario.

e) La nueva parcelación será objeto de licencia.

2.3.3. Proyectos de Urbanización.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización que desarrollen el Plan Parcial han de ser proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica la realización material del Plan Parcial.

2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

2.4.1. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, para el desarrollo y aplicación de la LS de Galicia.

2.4.2. 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.

2.4.3. Niveles de edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes $\pm$ 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%.

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

2.4.4. Construcciones en parcelas.

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

El propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas, respondiendo con la fianza depositada.

2.4.5. Aparcamientos en la vía pública.

El Plan Parcial diseña los aparcamientos en zonas colindantes a las calzadas, con una

longitud de 5 m.

1. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en 2,30 m. x 5,00 m.

2.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Con referencia a la utilización de las parcelas de uso comercial e industrial, además de las determinaciones de las NN.SS., se atenderá a las siguientes.

2.5.1. Cierres de parcelas.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, 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 obras antes de que proceda a la construcción de su edificio.

2.5.2. Semisótanos.

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.

2.5.3. Condiciones de edificabilidad.

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de la edificación resultante, se establecen la siguientes condiciones:

Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto:

1. La superficie edificable 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 del cerramiento exterior.
3. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistema de construcción empleados puede deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos excluidos.

Quedan excluidos del cómputo edificable:

1. Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.

2. Marquesinas para aparcamientos, muelles de carga descubiertos, rampas y escaleras de acceso y computarán al 50% los porches abiertos en tres lados adosados a la entrada principal en zona de oficinas y locales comerciales.
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 capitación de energía solar, chimeneas, etc...).

2.5.4. Condiciones de uso.

Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes ordenanzas.

Quedan excluidos las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de Presidencia de Gobierno de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación, informe favorable de la Xunta de Galicia (Comisión Provincial del Medio Ambiente) u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y que permitan su emplazamiento dentro del Polígono.

Usos obligatorios.

Serán los especificados en el plano de zonificación (P.1) del presente Plan Parcial y en las presentes Ordenanzas.

2.5.5. Condiciones higiénicas.

Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, su justificación a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado pro Decreto 833/1975, de 6 de febrero (BOE 22-04-75), 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.

Aguas residuales.

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

- Temperatura	35° C
- pK	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 (Mg)	0,01 mg / l
- Níguel (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 y nocivas, deberán someter a la consideración del Concello un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general 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.

Niveles sonoros y vibraciones.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no de podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de

los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

- Entre las 8 y 22 horas 100 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:

- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes 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 será igual a 30 pals.

  - En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones será igual a 17 pals.

  - Fuera de aquellos locales y en las vías públicas será igual al 5 pals.

Los ruidos se medirán expresamente en pals, donde V (pals) será igual a 10 Log. 3.200 A2 N3, 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, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

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 las legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (BOE de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de

noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

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 Concello o la Entidad Gestora.

2.5.6. Condiciones de protección contra el fuego.

Normas básicas de la edificación C-PI / 96 y demás disposiciones complementarias.

2.5.7. Condiciones estéticas.

Generalidades.

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

  Se considerarán como fachadas todos los parámetros. 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.

- 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 y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.

- 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.

- 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.

2.6. NORMAS DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LAS DIFERENTES ZONAS.

Ordenanza nº 1. Comercial e industrial.

Denominación.

Comercial e Industrial.

Ámbito de aplicación.

Zona Z-1.

Tipología de edificación.

Edificaciones aisladas o adosadas para usos comerciales y/o industriales de carácter permanente y exclusivo.

Condiciones de aprovechamiento y volumetría.

Alineaciones y rasantes.

En el plano de proyecto P.5, se fijan y acotan el retranqueo de las edificaciones, respecto alineaciones y colindantes, definiendo un área de movimiento de la edificación, siendo en general de 3,00 m. a colindantes y 5,00 m. a fachadas.

En cuanto a las rasantes serán las resultantes del Proyecto de Urbanización.

Se autoriza el adosamiento por uno solo de los linderos, siempre que se trate y tramite como proyecto conjunto de las dos parcelas colindantes.

Parcela edificable.

- Superficie mínima 500 m.
- Frente mínimo 10 m.
- Fondo mínimo 20 m.

Aprovechamiento.

Edificabilidad máxima 0,7 m^2/m^2 sobre parcela neta.

En el epígrafe 1.4.5, se relacionan el número de parcelas, superficies y edificabilidad que le corresponde.

Altura máxima y número de plantas.

Ocho metros (8,00 m) igual a dos plantas.

La altura de 8 m. se tomará respecto a la rasante de la acera, no pudiendo sobrepasar los 11 m. en ningún punto respecto a la rasante del terreno. Se exceptuarán las naves con proceso industrial que precisen más altura en virtud de razones técnicas de proceso de fabricación (silos, torres de refrigeración, tolvas, etc.), que deberán ser suficientemente justificados.

La altura de cubierta está limitada por el tipo estructural, de manera que no puede ser utilizable y sin sobrepasar el 25% de pendiente, excepto que el diseño específico y estructural de la cubierta, así lo precise, debiendo ser justificado por aspectos técnicos y no estéticos.

Usos permitidos.

a) Principal:

- Industrial.
- Comercial

b) Complementarios:

- Administrativo: Categorías 1 y 2.
- Docente, Sanitario y Garaje-aparcamiento: Categorías 1, 2, 3, y 4
- Almacenes.

Ordenanza nº 2. Espacios libres de uso y dominio público.

Denominación.

Espacios libres de uso y dominio público.

Ámbito de aplicación.

Zona Z-2.

Condiciones de utilización y uso.

Generales.

Estos espacios deberán urbanizarse con arbolado, jardinería adecuada a las condiciones climáticas dela zona, dotándolas de servicios y elementos ornamentales.

En la zona Z-2, se permitirá la instalación de pequeñas instalaciones de juegos y deportes, sin que su superficie rebase el 20% de la zona.

Estas instalaciones serán públicas y no limitará o interferirán el uso normal del parque ni las vistas, ni su calidad vegetal.

Estas edificaciones deben retranquearse de los linderos un mínimo de 10 m., tendrá una superficie máxima total de 20 m² y su altura no sobrepasará los 3,50 m.

Ordenanza nº 3. Servicios de interés público y social.

Denominación.

Servicios de interés público y social.

Ámbito de aplicación.

Zona Z-3.

Tipología de la edificación.

Instalaciones deportivas, comerciales y sociales, destinadas al servicio del polígono.

Condiciones de volumen.

Edificabilidad.

- 0,4 m²/m²: Para equipamiento social, cultural y comercial.
- 0,2 m²/m². Para equipamiento deportivo.

Ocupación máxima.

- 20%

Altura máxima.

Dos plantas (II) igual a 7,00 m.

Retranqueos.

Tres (3) metros a linderos, 5 metros a red viaria.

Ordenanza nº 4. Zona de servicios.

Ámbito de aplicación.

Zona Z-5.

Definición.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de los servicios necesarios.

Condiciones edificación.

- Retranqueos de edificación: Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas, con objeto de facilitar su revisión.
- Ocupación máxima de parcela: La necesaria para la instalación específica de que se trate.

Condiciones de volumen.

- Aprovechamiento: La edificación máxima será de 1 m^2/m^2, computando solamente las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, depósitos, etc.
- Altura máxima, no sobrepasará en ningún caso los 3 m.