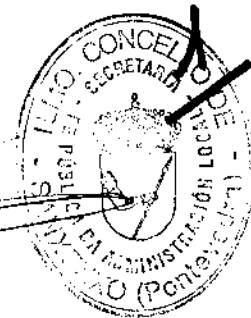


DOCUMENTO N° 2. ORDENANZAS REGULADORAS

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Nº 1
SANXENXO (PONTEVEDRA)**



2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Ámbito de aplicación

Estas ordenanzas son de aplicación en la totalidad del ámbito del Plan Parcial del Sector Nº 15 de Suelo Urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Sanxenxo.

Art. 2. Marco legal de referencia

Estas normas desarrollan, dentro del ámbito definido en el artículo anterior, el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Sanxenxo.

En todo caso y para todo aquello que no esté expresamente regulado en estas ordenanzas o sea de dudosa interpretación, se atenderá a lo que determina el Plan General citado.

Art. 3. Definición de conceptos

El presente Plan Parcial incorpora en todos sus términos las definiciones generales recogidas en el articulado del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Por lo tanto, siempre y cuando no queden expresamente definidos en estas ordenanzas, los conceptos que se emplean son los definidos en la normativa del Plan General.

Art. 4. Desarrollo del Plan

Para el desarrollo de este Plan Parcial podrán redactarse Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Parcelación que respetarán, en todo caso, las determinaciones del Plan Parcial y del Planeamiento Superior.

Art. 5. Estudios de Detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle para completar o adaptar determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial. Su contenido se limitará a completar o reajustar alineaciones y rasantes, a ordenar los volúmenes edificables o a ~~concretar las condiciones~~ estéticas o de composición de la edificación.



Art. 6. Proyecto de Urbanización

1. El Proyecto de Urbanización se referirá a la totalidad del ámbito del Plan .
2. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones de este Plan. No obstante, se admiten los ajustes necesarios que permitan una mejor adaptación de la vialidad al terreno, siempre y cuando no contradigan las determinaciones de este Plan Parcial.
3. El Proyecto de Urbanización que se redacte desarrollando este Plan Parcial habrá de ajustarse a las normas de urbanización del Plan General.

Art. 7. Modificaciones

Las modificaciones del presente Plan Parcial tendrán que respetar lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley del ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

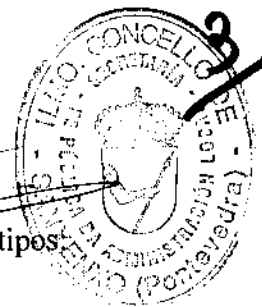
Las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas por la mejor adaptación sobre el terreno del Proyecto de Urbanización, que no supongan modificaciones en las superficies superiores al 2%, no se considerarán modificación del Plan Parcial.

2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 8. Calificación del Suelo

El presente Plan Parcial de Ordenación urbana califica el suelo en los siguientes tipos

1. Zona industrial-comercial.
2. Zona industrial-comercial-hotelera
3. Zona de Equipamientos
4. Espacios libres de uso y dominio públicos
5. Zona de servicios urbanos
6. Sistema viario



2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 9. Generalidades

El presente Plan Parcial incorpora en sus determinaciones todas las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del municipio, con la excepción de aquellas que expresamente se regulan a continuación.

Art. 10. Definición de conceptos

Los conceptos reflejados en las ordenanzas de edificación del Plan General se consideran incorporados en el presente Plan Parcial.

Art. 11. Determinaciones

1. Generales

Para todo lo que no esté especificado en estas normas particulares, se entiende que es de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación del Municipio.

2. Espacios no edificables:

Los espacios libres interiores de las parcelas podrán ser utilizados para estacionamientos, parques y zonas libres peatonales.

3. Rasantes:

Tratándose de un suelo de carácter industrial y admitiéndose el adosamiento de las edificaciones, se permite alterar la rasante de la parcela sin sobrepasar en ningún punto las cotas de fachada. Si para ello fuese necesario realizar muros de contención en los linderos laterales o posterior, serán admitidos.

4. Condiciones estéticas de las edificaciones:

Con objeto de mantener una estética general dentro del ámbito del Parque Empresarial, se deberán seguir las siguientes pautas:

- Se prohíben expresamente las fachadas o cierres de bloques de hormigón que no estén expresamente fabricados para ese menester.
- Mientras no exista garantía de que las paredes medianeras tendrán una construcción adosada (proyecto conjunto), deberá darse a las mismas tratamiento de fachada.

- En las cubiertas se prohíben los materiales que produzcan reflejos de la luz solar.
- En las fachadas principales se dispondrán ~~materiales~~ de primera calidad, tanto en sus cierres como en su carpintería.

Art. 12. Condiciones de uso

Todos los usos contemplados en el presente Plan Parcial tienen cabida y definición en el Plan General, por lo que su regulación en las ordenanzas de cada zona se remite al Plan General.

Se prohíben los usos manifiestamente perjudiciales para el normal desarrollo del Parque Empresarial, tales como cementeras o plantas de hormigón.

Art. 13. Condiciones de protección ambiental

Las construcciones y los usos que se lleven a cabo en el ámbito del presente Plan Parcial deberán cumplir la normativa ambiental vigente

Art. 14. Normas para la supresión de barreras arquitectónicas

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/97 sobre supresión de barreras arquitectónicas.

En los pasos de peatones se realizarán huellas de un metro de ancho como mínimo, entrando en la acera con una pendiente que no será superior al 8%.

A ambos lados de la rampa en una franja de 1 m. de ancho, y en toda la superficie que ocupa la misma, se utilizará un pavimento antideslizante totalmente diferente del resto de la acera, de forma que puede ser advertida la diferencia de textura por los invidentes.

Se realizarán comunicaciones entre las distintas cotas del terreno urbanizado a través de unas rampas con un 8% de pendiente máxima por itinerarios diferentes al recorrido por escaleras peatonales.

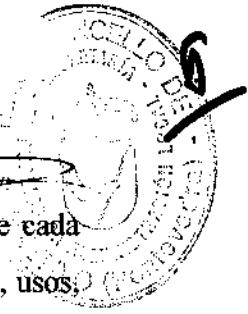
El suelo de estas vías de comunicación será antideslizante.

3.4. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

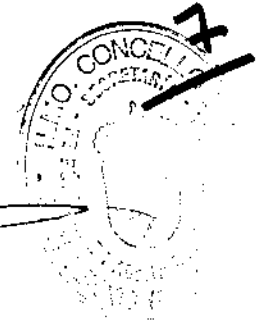
Art. 15. Ordenanzas particulares

Las Ordenanzas de carácter general, se complementan con las particulares de cada zona. Para cada una de estas se determinan las condiciones de volumen, altura, usos, etc. en los siguientes artículos. La denominación de las mismas es la siguiente:

1. Zona industrial-comercial.
2. Zona industrial-comercial-hotelera
3. Zona de Equipamientos
4. Espacios libres de uso y dominio públicos
5. Zona de servicios urbanos
6. Sistema viario



Art. 16. ORDENANZA 1. Zona Industrial - Comercial



1. Tipo de edificación:
Edificios industriales y/o comerciales aislados o adosados.

2. Parcela mínima: 400 m²

3. Ocupación máxima de la parcela: 70 %

4. Edificabilidad máxima:
Uso industrial : 1.135 m²/m²
Uso comercial: 1.135/1.57 = 0.723 m²/m²

5. Retranqueos:
Al frente de la calle: 4.00 m
Al fondo de la parcela: 3.00 m
A los laterales: adosados o separación de 3.00 m.

6. Altura máxima:
La altura máxima se establece en 11.00 metros.
Se admitirán excepcionalmente elementos especiales excediendo las alturas anteriores, previa justificación técnica de que los mismos son imprescindibles para el funcionamiento de las industrias.
En cualquier caso, los proyectos técnicos especificarán con todo detalle las causas que justifican los incrementos de altura así como la superficie afectada por este aumento e incluirán un estudio específico de valoración del impacto sobre el medio y de la medida o medidas que se prevean para corregirlo.

7. Sótanos y semisótanos:
Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de los espacios libres privados.

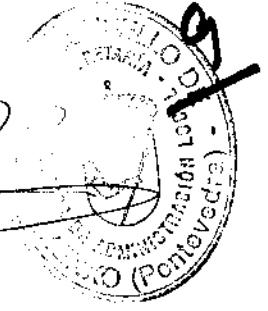
8. Usos admitidos:

- Industria en todas sus categorías.
- Vivienda: se permite la ubicación de 1 vivienda por instalación industrial y vinculada a ella. Esta vivienda no superará el 10% del volumen edificado total, sin superar en ningún caso los 150 m² construidos.
- Comercial.
- Oficinas
- Garaje aparcamiento. Categorías 1^a, 2^a, 3^a y 5^a
- Cultural como servicios integrados en una instalación industrial
- Deportivo.
- Sanitario

9. Aparcamientos:

Se preverá dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados para usos industriales y una plaza por cada 50 m² edificados para usos comerciales. Cada plaza tendrá una superficie rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m.

Art. 17. ORDENANZA 2. Zona Industrial-Comercial-Hotelera



1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a uso industrial, comercial y/o hotelero.

2. Parcela mínima: 2.000 m²

3. Ocupación máxima de la parcela: 60 %

4. Edificabilidad máxima:

Uso industrial : 1.135 m²/m²

Uso hotelero: 1.135/1.43 = 0.794 m²/m²

Uso comercial: 1.135/1.57 = 0.723 m²/m²

5. Retranqueos:

Al frente de la calle: 5.00 m

Al fondo de la parcela: 5.00 m

A los laterales: 5.00 m.

6. Altura máxima:

En plantas :B+2

En metros: 11.00

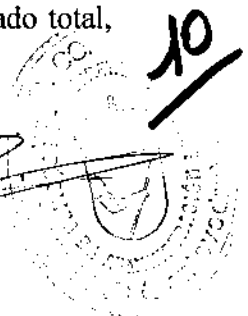
7. Sótanos y semisótanos:

Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de los espacios libres privados.

8. Usos admitidos:

- Industria en todas sus categorías.
- Hotelero

- Vivienda: se permite la ubicación de 1 vivienda por instalación industrial y vinculada a ella. Esta vivienda no superará el 10% del volumen edificado total, sin superar en ningún caso los 150 m² construidos.
- Comercial.
- Oficinas
- Garaje aparcamiento. Todas las categorías
- Cultural como servicios integrados en una instalación industrial
- Deportivo.
- Sanitario



9. Aparcamientos:

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

Art. 18. ORDENANZA 3. Zona de Equipamientos



1. Tipo de ordenación:

Corresponde al sistema de Equipamientos públicos, destinados a prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

2. Parcela mínima: 500 m²

3. Ocupación máxima de la parcela: 50 %

4. Retranqueos:

Al frente de la calle: 3.00 m

Al fondo de la parcela: 3.00 m

A los laterales: 3.00 m

5. Altura máxima:

En plantas :B+2

En metros: 10.00

6. Sótanos:

Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de los espacios libres privados.

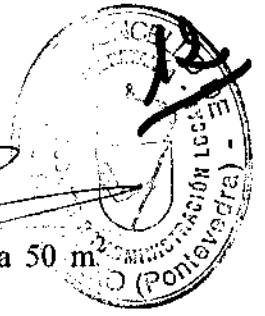
7. Usos admitidos:

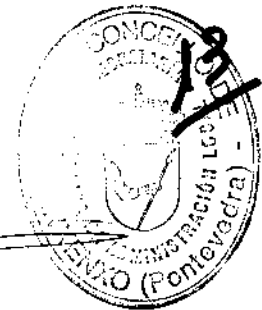
- Sanitario
- Asistencial
- Educativo y cultural
- Locales de ocio
- Religioso
- Deportivo

- Garaje aparcamiento. Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

8. Aparcamientos:

Se preverá dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificadas.





Art. 19. ORDENANZA 4. Espacios libres de uso y dominio público

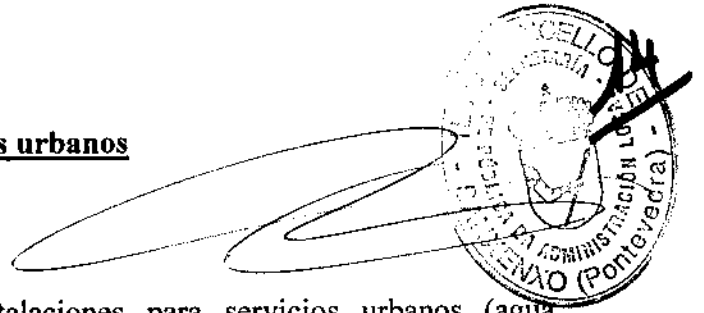
ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de Ordenación se definen los espacios libres de uso y dominio público.

CONDICIONES DE USO: Las instalaciones compatibles dentro de estas zonas serán las siguientes:

- Juegos infantiles formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos al aire libre y áreas de deporte no reglado.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- Quioscos de música.
- Puestos de revistas, pájaros, flores, etc.
- Servicios higiénicos públicos.
- Se podrá autorizar el uso del subsuelo para garaje-aparcamiento, siempre que el mismo no se menoscabe el uso de este sistema.

La altura máxima de las mismas será de 4.5 M.

Art. 20. ORDENANZA 5. Zona de Servicios urbanos



1. Tipo de ordenación:

Espacios destinados a albergar instalaciones para servicios urbanos (agua, electricidad, depuración, gas, etc).

2. Parcela mínima: 500 m²

3. Ocupación máxima de la parcela: 70 %

4. Retranqueos:

Al frente de la calle: 3.00 m

Al fondo de la parcela: 3.00 m

A los laterales: 3.00 m

5. Altura máxima:

En plantas :B+2

En metros: 10.00

6. Sótanos:

Se autorizarán semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima permitida sobre rasante y computando edificabilidad. Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de los espacios libres privados.

7. Usos admitidos:

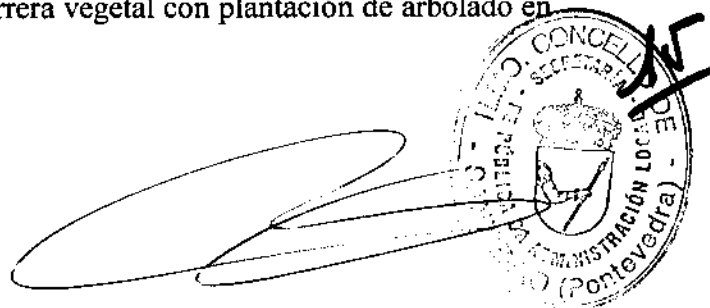
- Cualquier tipo de servicios urbanos

8. Aparcamientos:

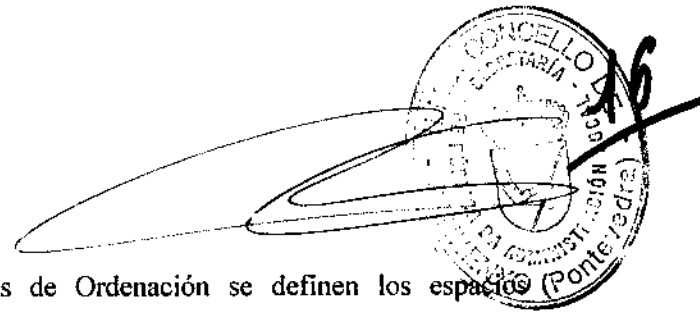
Se preverá dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.

9. Otros condicionantes:

Se dispondrá, obligatoriamente, una barrera vegetal con plantación de arbolado en el contorno de cada parcela.



Art. 21. ORDENANZA 6. Sistema viario



ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de Ordenación se definen los espacios destinados a viales rodados y peatonales.

CONDICIONES DE USO: Exclusivamente el uso de circulación de vehículos y peatones, según el diseño del Plan Parcial.

El Proyecto de urbanización determinará con toda exactitud las rasantes definitivas, así como la posición de los puntos de alumbrado público y características de las redes de servicios.

Vigo, Septiembre de 2004

Fdo. Santiago Pereira Arias

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

