

## 2. ORDENANZAS REGULADORAS.

### 2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

#### 2.1.1. Generalidades.

#### Art. 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.

1. El presente Plan Parcial desarrolla el suelo urbanizable no programado definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela como SUNP-34 "Boisaca". Su ámbito es el definido en los planos de Ordenación.
2. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del S.U.N.P.-34 "Boisaca", Polígono del Tambre, del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
3. El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el Diario Oficial de Galicia de los textos integros del acuerdo de Aprobación Definitiva, de la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia, se cumplimente lo establecido en el art. 48.3 L.S.G. y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2. de la Ley 7/85, de 2 de Abril, de las Cortes Generales. Su vigencia será indefinida.

#### Art. 2. OBLIGATORIEDAD.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de reparcelación y de parcelación y para cualquier otra actuación, tanto de iniciativa privada como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

#### Art. 3. INTERPRETACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.

#### Art. 4. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS.

1. El alcance normativo del Plan Parcial deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran: Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas, y Planos de Ordenación que tendrán el carácter de Obligatorio.
2. La cartografía a escala 1/2.000, que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia urbanística. El ayuntamiento podrá crear la correspondiente ordenanza para la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

CONSEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
29 JUL 1999  
CONSEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
JAVIER A. FRANCO RABUÑAL, VICENTE PINTOS SANTIAGO.  
Arquitectos

**Art. 5. MODIFICACIONES.**

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se regulará por lo previsto en el artículo 50 y siguientes de la L.S.G. y concordantes del Reglamento de Planeamiento.
2. Las modificaciones no podrán alterar el techo máximo de superficie edificable industrial, ni cambiar el uso de zonas dotacionales a usos lucrativos, debiendo justificarse en todo caso la conveniencia y oportunidad de las mismas.

**Art. 6. DESARROLLO OBLIGATORIO.**

Para la ejecución del Plan Parcial se redactarán obligatoriamente los Proyectos de Urbanización correspondientes, así como los proyectos de parcelación, edificación e instalaciones.

**Art. 7. ESTUDIOS DE DETALLE.**

Cuando las ordenanzas particulares así lo establezcan se redactarán Estudios de Detalle para la reordenación volumétrica de las manzanas edificables sin alterar las determinaciones contenidas en estas ordenanzas. Igualmente podrán redactarse Estudios de Detalle para reajustar las alineaciones.

**Art. 8. EJECUCIÓN.**

La ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos. La poligonación propuesta en el presente documento podrá ser modificada siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones establecidas en la L.S.G. En especial se atenderá a que la nueva poligonación además de cumplir la condiciones del art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística no introduzca entre los polígonos resultantes diferencias de aprovechamiento superiores al 15% del aprovechamiento del sector.

**Art. 9. SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

Se fija como sistema de actuación para el polígono del Plan Parcial el de expropiación.

**Art. 10. PARCELACIÓN.**

En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las excepciones a dicha regla. Se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones.

**Art. 11. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.**

El cumplimiento de las normas y preceptos contenidos en esta Normativa, no exime de la obligatoriedad de cumplir las restantes disposiciones vigentes o que puedan ser dictadas, sobre las distintas materias afectadas en cada caso en las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las excepciones a dicha regla. Se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones.

29 JUN 1999  
Asílo / Pco. Javier Castiella Izquierdo

2.1.2. **Terminología de conceptos.**

**Art. 12. DEFINICIONES.**

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes, para cualquier otra definición o interpretación de conceptos se estará a lo dispuesto en el Título 3º "Normas y Ordenanzas Regulatoras" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.

**1.- PARCELA EDIFICABLE.**

Parcela edificable es la superficie de suelo comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar por reunir las condiciones de solar como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

**2.- PARCELA MÍNIMA.**

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

**3.- MANZANA.**

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

**4.- ALINEACIÓN.**

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos.

**5.- LINEA DE EDIFICACIÓN.**

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar. La línea de edificación puede ser exterior o interior.

- Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación que de frente a espacios libres públicos, calle o plaza. La línea exterior de edificación coincidirá con la alineación, salvo en los casos en que se dispone la obligatoriedad de establecer un retranqueo.
- Interior: cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior.

**6.- RETRANQUEO.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Asimismo las separaciones de la edificación respecto a los demás lindes de la parcela edificable se denominarán retranqueos: retranqueos laterales cuando se refiere a los lindes laterales o retranqueos posteriores si se refiere al linde posterior de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al linde de referencia, en todos los puntos del mismo.



24 JUN 1999  
Asdo. Fco. Javier Castinheira Izquierdo

**7.- RASANTES.**

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

**8.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se utilizará una o ambas de las siguientes unidades de medida:

- a) La distancia vertical en metros desde la rasante de la calle a la que dé frente la edificación, hasta el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.
- b) Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja, planta piso y la planta semisótano si la hubiere.

**9.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número máximo de plantas y/o metros. Habrán de respetarse ambas en su caso.

**10.- ALTURA DE PLANTA.**

Se entenderá por altura de planta la distancia entre los ejes de dos forjados consecutivos, o entre el nivel de piso y tirante de cercha de cubierta de nave, según los casos.

**11.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.**

Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie interior del techo de la planta correspondiente. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

**12.- SUPERFICIE OCUPADA.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea. Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

**13.- OCUPACIÓN MÁXIMA.**

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

**14.- SUPERFICIE EDIFICADA.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de la planta.

29 JUL. 1999

**15.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**16.- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en  $m^2/m^2$ ) que tenga asignado.

**17.- VOLUMEN EDIFICADO.**

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

**18.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad (abrev. Edificabilidad) es la razón entre la superficie total edificada o construida y la superficie de la proyección horizontal del terreno. Se expresará en  $m^3/m^2$  o en  $m^2/m^2$  de las siguientes formas.

- Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos libres de cesión obligatoria.
- Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie neta de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

**19.- EDIFICACIÓN AISLADA.**

Es la que está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres. Su situación en la parcela está condicionada por la obligación de retranqueos por todos sus linderos.

**20.- EDIFICACIÓN PAREADA.**

Es la agrupación formada únicamente por dos edificaciones independientes, adosadas por un lindero lateral común, aplicándole los retranqueos al conjunto edificatorio resultante de la agrupación.

**21.- EDIFICACIÓN ADOSADA.**

Es la agrupación formada por edificaciones independientes, adosadas sucesivamente formando hilera, aplicándole los retranqueos al conjunto edificatorio resultante de la agrupación.

**22.- ESPACIOS LIBRES INTERIORES A LA PARCELA.**

Son aquellos espacios de uso privado no ocupados por la edificación.

**23.- ETAPA.**

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación

29 JUN 1999  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
JAVIER A. FRANCO RABUÑAL VICENTE PINTOS SANTIAGO  
Arquitectos  
Asda.: Fco. Javier Castiella (presidente)

24.- FASE.

Es la ejecución parcial, de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

25.- UNIDAD DE EJECUCIÓN.

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

COLEGIO DE ABOGADOS DE SANTIAGO  
El presente documento se ha aprobado definitivamente  
en la sesión de 20 de mayo de 1999.  
SECRETARIO GENERAL  
*J. A. Franco Rabuñal*  
Asdo. / Pco. Javier Franco Rabuñal

## 2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

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

### 2.2.1. Calificación del suelo.

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

#### Art. 13. SISTEMAS Y ZONAS.

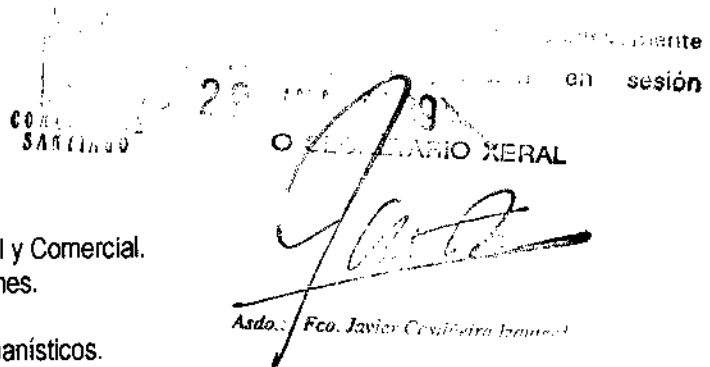
Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

##### Zonas Industriales:

- Industria Existente.
- Industria Nido.
- Industria Ligera.

##### Sistemas interiores:

- Comunicaciones: Red viaria.
- Equipamientos: Deportivo, Social y Comercial.
- Espacios libres: Parques y Jardines.
- Zona de reserva viaria
- Zona de reserva de servicios urbanísticos.



### 2.2.2. Estudios de detalle.

#### Art. 14. GENERALIDADES.

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc..., que sea necesario establecer para:

A) Proceder a la sub-parcelación de manzanas con el fin de obtener mayor proporción de pequeña industria.

B) Desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Arts. 65 y 66).

2.2.3. Condiciones generales de uso.

Art. 15. **CONDICIONES GENERALES DE USO.**

1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizations de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca sobre ellos.
2. Los usos se dividen en permitidos y prohibidos en base a su adecuación a cada sector de suelo y los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.
3. La compatibilidad de uso se establece en cada ordenanza debiéndose cumplir en todo caso las Normas Generales y Condiciones de Uso del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.
4. De conformidad con lo establecido en los artículos 137, 138 y 139 del capítulo 5º del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, se establece como uso predominante o global el INDUSTRIAL EXCLUSIVO.
5. Se considerarán prohibidos todos los usos no comprendidos en la calificación de permitidos.
6. Se definen como usos permitidos los fundamentales para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada una de las zonas, son los siguientes:

• **USO INDUSTRIAL.**

Comprende las actividades transformadoras, de elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos y venta al por mayor, desarrolladas en establecimientos o locales especialmente preparados para tal fin, ocupando todo o parte del edificio, según las prescripciones que a continuación se establecen y en las condiciones establecidas en los arts. 102 al 106 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela:

- a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.
- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermedios.

CO. SANTIAGO 29 1989  
XERAL  
Asda. Fco. Javier Castiella  
35



- d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y en sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias. No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

▪ **USO COMERCIAL.**

Se permite uso comercial en categoría 1ª, en las condiciones determinadas en el art. 99 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Santiago de Compostela.

Comprende el servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local o prestación de servicios personales.

▪ **USO OFICINAS.**

Se permite el uso de oficinas en las condiciones establecidas en el art. 100 de las Normas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.

Comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a la prestación de servicios administrativos, de gestión, información, financieros o profesionales. Integra tanto las actuaciones en que dichas actividades constituyen la función principal como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

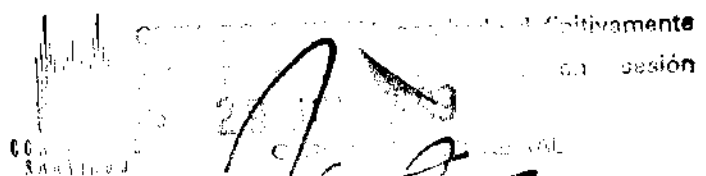
▪ **USO GARAJE-APARCAMIENTO.**

Se permite el uso de garaje-aparcamiento en las categorías 3ª, 4ª y 5ª, según las condiciones indicadas en el art. 107 de las Normas y Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.

Es el correspondiente a la guarda y estacionamiento habitual de vehículos.

▪ **USO DOTACIONAL.**

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que facilite y posibilite su educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar y para proporcionar los servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructural.

  
Ayuntamiento de Santiago de Compostela  
Comisión de Urbanismo

7. Se definen como usos tolerados los siguientes:

▪ **USO VIVIENDA.**

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Se tolera el uso de vivienda, en las condiciones establecidas en por las ordenanzas particulares de zona, destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. Se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse con acceso independiente, ventilación directa de todos los locales vivideros, aislamiento e independencia respecto a la actividad industrial.

Comisión Municipal de Urbanismo  
28/09/2009  
SECCIÓN DE URBANISMO  
XERAL  
Santiago de Compostela

## 2.2.4. Normas de Parcelación.

### Art. 16. PARCELACIÓN.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial. Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberán:

- Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
- Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.
- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la Normativa del Plan Parcial.

Toda parcelación estará sometida a previa licencia municipal.

### Art. 17. PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima tendrá una superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup>.

### Art. 18. 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 no es vinculante, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución de los correspondientes proyectos de parcelación.

### Art. 19. AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

### Art. 20. SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

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

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m<sup>2</sup>, y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación establecida en el Plan Parcial.
- c) Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) Para la subdivisión de las parcelas originales será obligatoria la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Parcelación.

COMUNIDAD MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
2019  
CONSEJO MUNICIPAL GENERAL  
SANTIAGO

**2.2.5. Normas de Urbanización.**

**Art. 21. OBLIGATORIEDAD.**

Para la ejecución del Plan Parcial se redactarán proyectos de urbanización que desarrollen sus determinaciones, de acuerdo con las presentes Normas.

**Art. 22. OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización del suelo, de una fase completa de las previstas para la ejecución de lo determinado por el Plan Parcial. En el desarrollo de las previsiones del Plan Parcial, el proyecto de Urbanización abarcará la totalidad de la única unidad de ejecución prevista.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que ejecutan sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Dichas modificaciones, en caso de existir, deberán ser aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial. Su nivel documental será el señalado en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y con el detalle y complementos que requieran la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

4. A efectos del alcance de los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Apertura de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres y aparcamiento.
- d) Redes de distribución de agua y electricidad.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Alumbrado público.
- g) Telefonía.
- h) Otros.

CO. SANTIAGO  
29 JUL 1999  
CRUZADA MUNICIPAL  
Asdo. Fco. Javier Castiella Izquierdo  
firmado en sesión

5. Los proyectos deberán resolver, en las condiciones previstas en el Plan Parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales del territorio municipal a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para resolver los aumentos por los que hubieran de verse afectados con las obras proyectadas.

**Art. 23. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y art. 31 de la Sección 7ª de la L.S.G. con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán además los documentos siguientes:
  - a) Plano a escala mínima 1/1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social.
  - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
2. Cada grupo de obra de los definidos en el art. 22 apartado 4. Constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas a los autores la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.
4. Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.

**Art. 24. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las normas establecidas en la sección 1ª del Capítulo 5º de la L.S.G.

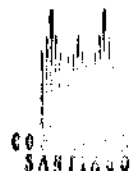
**Art. 25. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.**

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización, son las siguientes:

**Art. 26. CONDICIONES DE LA RED VIARIA Y APARCAMIENTO PÚBLICO.**

En cuanto a la Red Vial se estará a lo dispuesto en la redacción de los artículos 166, 167, 168 y 169 de la Sección 2ª y artículos 178, 179, 180, 181, 182 y 183 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela en lo que fuere de aplicación.

En cuanto a los aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en la redacción de los artículos 107 de las Normas y Ordenanzas Reguladoras del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, así como a lo dispuesto en la redacción de los artículos 166, 167, 168 y 169 de la Sección 2ª y artículos 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 y 192 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela en lo que fuere de aplicación.



CORPORAÇÃO MUNICIPAL de Santiago de Compostela  
24 JUL 1999  
en sesión

JAVIER A. FRANCO RABUÑAL, VICENTE PINTOS SANTIAGO.  
Arquitectos

Asda.: Fco. Javier Castañeira Izquierdo

▪ Pavimentación.

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas se tendrá en cuenta, tanto el espesor de las capas del firme necesario como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas.
2. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.
3. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, éstos se tratarán de forma que los taludes necesarios tengan una pendiente que impida el corrimiento de tierras, colocando muros de contención en los lugares que sea preciso.
4. Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación rodada, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.
5. El suelo de aceras y recorridos peatonales se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de personas y vehículos de mano.
6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.
7. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos, cuando las hubiere, se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.
8. Los accesos rodados a las parcelas edificables nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras.
9. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo alguno.
10. Como norma general, en las calles con pendiente superior al 6% será recomendable disponer un pavimento antideslizante. Esta precaución será obligatoria para pendientes superiores al 8%.
11. La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de los sumideros, etc.
12. Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del MOPT (1975).

▪ Ajardinamiento.

1. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles, siendo obligatorias allí donde se indica en planos de ordenación, situándolos de forma alineada, regular y secuencial, de tal forma que no dificulten los accesos a las parcelas y sin que éstas supongan alteración en la disposición del arbolado.



2. Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
3. Los espacios verdes deberán ser acondicionados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
4. Las bandas de reserva viaria y de reserva de servicios urbanísticos recibirán el tratamiento zonas peatonales y verdes, se emplearán especies de raíz somera que no dañen la infraestructura.
5. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.
6. La distancia mínima entre los troncos de los árboles y el cerramiento de parcelas ó línea de edificación, será de dos metros y cincuenta centímetros (2, 5 mtr.).
7. El proyecto de urbanización complementará y/o adaptará las determinaciones que en este sentido se establecen en el presente Plan Parcial, sin desvirtuar ni alterar el carácter de éstas.

**Art. 27. CONDICIONES DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Se estará a lo dispuesto en la redacción del artículo 170 de la Sección 2ª y artículos 200, 201, 202, 203 y 204 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, en lo que fuere de aplicación.

En todo caso, las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

▪ Abastecimiento de agua potable.

1. Para el dimensionado de la red se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, estableciéndose una previsión mínima para un consumo de medio litro por segundo y hectárea bruta, (0,5 litro/segundo/hectárea), con punta de 2,4.
2. La red que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testers de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento. Cualquier solución que no respete este criterio solo será admisible tras una justificación detallada, es términos económicos y funcionales.
3. El diámetro mínimo de la red será de 100 mm. de modo que puedan sobre ella instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Si los hidrantes proyectados son de 100 mm. la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.
4. Los proyectos de abastecimiento deberán incluir justificación hidráulica de la solución adoptada.
5. La velocidad del agua en las tuberías principales deberá estar comprendida, salvo justificación razonada, entre 0,5 y 1,5 m/s.
6. Las tuberías se situarán bajo las aceras o zonas verdes y en una profundidad de 60 cms. Deberán situarse a un nivel superior al del alcantarillas circundantes, con una distancia entre ambas no inferior a 30 cms.
7. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en

1999  
XERAP  
En sesión  
Eco. Javier Castiella Izquierdo

el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

8. Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.
9. Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en un día.
  - Red de riego e hidrantes.
1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, etc, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte metros cúbicos por hectárea (20 m<sup>3</sup> / Ha.) Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela, conectadas a las redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.
2. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente utilizados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la Normativa Vigente (NBE-CPI-96), así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo. En cualquier caso contará con hidrantes dispuestos en lugares fácilmente accesibles y situados de forma que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal no inferior a 15 l/seg.
3. Al igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán el apartado 7 del punto anterior.
4. En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro de la tubería de que deriva.

#### Art. 28. CONDICIONES DE LA RED DE SANEAMIENTO.

Se estará a lo dispuesto en la redacción del artículo 172 de la Sección 2ª y artículos 200, 201, 202, 203 y 204 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, en lo que fuere de aplicación.

En todo caso, las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Red de saneamiento.
1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.
  2. Las secciones mínimas de alcantarillado, tanto para la red como para acometidas y desagües de sumideros, serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando tubería de gres, fibrocemento, plásticos o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso. En las conducciones de bombeo se utilizarán tuberías de fundición.

COMPOSTELA  
SANTIAGO



3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.
4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior al 85%. Para los caudales de agua de lluvia se calcularán, a partir de los datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, para los colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas.
5. Será preciso realizar los cálculos necesarios para estimar el retraso en la acumulación de caudales en cuenca.
6. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, espacios libres públicos o zonas reservadas para tal fin (zona de paso de servicios urbanísticos). Salvo imposibilidad técnica, el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 mtrs, preferiblemente 1,60 mtrs, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundantes.
7. Se dispondrán pozos de registro cada 50 mtrs. como máximo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.
8. Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones allí señaladas.
9. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.
10. La conexión al saneamiento de las acometidas individuales se producirá en pozos de registro.
11. Será exigible la instalación de tratamiento previo al vertido a la red en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación así lo justifique.

**Art. 29. CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Se estará a lo dispuesto en la redacción de los artículos 174 y 175 de la Sección 2ª y artículos 200, 201, 202, 203 y 204 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela en lo que fuere de aplicación.

En todo caso, las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de las redes serán los siguientes:

▪ Red de distribución.

1. Serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea.
2. Las redes de distribución tendrán las siguientes características: Baja tensión 380/220 V., Alta tensión: máximo 30 KV., dentro de las normalizadas por la Administración competente. Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico-económico de la compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.
3. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.
4. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que los sustituya y en su defecto por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina. Se estima un consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 250-300 KVA por Ha. bruta de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la Compañía distribuidora.
5. Cuando la carga total correspondiente a una instalación sea superior a 50 KVA., se facilitará a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso el centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones técnicas.
6. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.
7. En todo caso cualquier centro de transformación subterráneo deberá situarse dejando una distancia libre mayor de 1 mtr. De cualquier conducción rígida existente (saneamiento, abastecimiento, gas, telefonía, etc...)
8. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.
9. La red de baja tensión será de tipo subterráneo con conductores aislados.
10. La acometida se realizará desde el límite de parcela con una caja de protección instalada al efecto, y el propietario de la misma instalará armario de acometida y medida.
11. Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados, o en su defecto, los usuales por la Compañía distribuidora.

▪ Red de Alumbrado.

1. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

2. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de la marcha de los vehículos y en las curvas pronunciadas, deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
3. En su redacción deberán cumplirse los reglamentos vigentes, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV. 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento de Santiago de Compostela. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.
4. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidable.
5. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a seis (6) metros.
6. En las calles arboladas los puntos de luz se alinearán con los árboles.
7. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Luminancia media: 1 cd/m<sup>2</sup>
  - Uniformidades: L. mín. / L. media = 0,4  
L. máx. / L. media = 0,5
  - Deslumbramientos: Molesto > 5 ; Perturbador = 20

#### Art. 30. CONDICIONES DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se estará a lo dispuesto en la redacción del artículo 176 de la Sección 2ª y artículos 200, 201, 202, 203 y 204 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela en lo que fuere de aplicación.

1. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.
2. La red de telefonía se dispondrá a partir de las redes existentes en las proximidades del sector. Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas, los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.
3. Se instalarán casetas distribuidoras en las diferentes manzanas que componen la actuación. Se contemplarán los criterios y especificaciones de la Compañía Telefónica, recogidos en la Norma NP-PI-001 "Redes Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales".

#### Art. 31. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Se estará a lo dispuesto en la redacción del artículo 177 de la Sección 2ª y artículos 193, 194, 195, 196, 197, 198 y 199 de la Sección 3ª del Capítulo 8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela en lo que fuere de aplicación.

1. El proyecto de urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.
2. El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:
  - a) Pendiente máxima de los paseos del diez por ciento (10%), excepto escaleras.
  - b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 7 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual a cero con veinte (0,20). La iluminación media de fondo será superior a 2 lux.
3. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso será superior a ochenta (80) centímetros de diámetro.
4. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del siete por ciento (7%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
5. Se preservará el nivel de suelo de las áreas que estén arboladas y se integren en la ordenación.
6. El tronco de los plantones de los árboles de porte grande tendrán una circunferencia mínima de veintidós a veinticuatro (22 a 24) centímetros medidos a un (1) metro de altura desde el arranque de las raíces, los árboles de porte mediano tendrán una circunferencia mínima de veinte a veintidós (20 a 22) centímetros y los árboles de porte pequeño tendrán una circunferencia mínima de dieciocho a veinte (18 a 20) centímetros.
7. Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.
8. Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.
9. La plantación de arbolado de los parques se efectuará en la primera etapa de urbanización de cada fase.

Copia de... definitivamente  
... en sesión  
29... 1999  
Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo

## 2.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### 2.3.1. Normas Generales.

#### Art. 32. MARCO DE APLICACIÓN.

Estas ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

#### Art. 33. LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia, todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística. El Ayuntamiento de Santiago de Compostela podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar de conformidad con el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo, con las normas urbanísticas del Plan General y las presentes ordenanzas; o en su defecto, previo proyecto de urbanización.

#### Art. 34. PROYECTOS.

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de los espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cierres, etc.

### 2.3.2. Condiciones de la Edificación.

#### Art. 35. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS.

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo definido en las ordenanzas particulares, planos de ordenación y a los parámetros establecidos por el cuadro de características que tendrá el carácter de máximos.

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen para cada tipo son:

- Alineación
- Línea de edificación exterior.
- Línea de edificación interior.
- Altura máxima y número de plantas.
- Edificabilidad máxima.
- Retranqueos.
- Ocupación máxima.

#### Art. 36. ALINEACIONES Y LÍNEAS DE EDIFICACIÓN.

1. Las alineaciones y líneas de edificación exteriores son las definidas en los planos de ordenación y serán obligatorias con las determinaciones que para los cuerpos volados se establezcan.
2. Las líneas de edificación interiores son las definidas en las ordenanzas particulares de zona y/o en los planos de ordenación.

En todo caso las líneas de edificación exterior a la vía pública deberán situarse según los siguientes retranqueos frontales respecto a las alineaciones definidas:

COMPOSTELA, 29 de Mayo de 2009  
SANTIAGO  
Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo

- En calles A y B:..... 10 m. (Distancia obligatoria)
- En calle C: ..... 10 m. (Distancia obligatoria)
- En calles D y E:..... 10 m. (Distancia obligatoria)

**Art. 37. RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR.**

Las fachadas de las edificaciones a linderos laterales y posteriores deberán situarse respetando los retranqueos establecidos en las Normas Particulares para cada zona y en Planos de Ordenación.

En las edificaciones adosadas lateralmente (parcelas Nido) el retranqueo es aplicable al conjunto edificatorio resultante de la agrupación.

**Art. 38. CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el polígono, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas Particulares de cada Zona.

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

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

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros.

**Art. 39. PATIOS.**

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones.

**Art. 40. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

1. Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades y en las condiciones establecidas en el vigente Plan General. En el uso industrial y comercial 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. Se permitirán sótanos en número máximo de dos plantas cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

**Art. 41. CUERPOS VOLADOS.**

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados. Los voladizos situados en las fachadas laterales de los edificios no tendrán una longitud de vuelo superior a la de la mitad del retranqueo lateral.

**2.3.3. Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

**Art. 42. OCUPACIÓN SOBRE PARCELA.**

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no superando en ningún caso el porcentaje máximo señalado según las "Normas particulares de cada Zona".

**Art. 43. SUPERFICIE Y VOLUMEN EDIFICABLES.**

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad correspondiente a la zona a la que pertenezca, según se señala en las "Normas particulares de cada Zona".

Quedan incluidos en el computo de la superficie edificable:

- a) La superficie construida de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen, incluida la planta bajo cubierta, excepto los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramientos.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- d) Los patios cerrados cuando sean cubiertos.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados, salvo que estén cubiertos.
- b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que supongan rebasar la superficie máxima edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc..., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán a efectos de ocupación de la parcela.
- d) Los elementos de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc...).
- e) Los sótanos cuando se destinen a aparcamientos.

**Art. 44. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.**

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables, admitiéndose cuerpos volados a una altura superior a 2,50 m. Se destinarán a aparcamientos y zona ajardinada. Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

2.3.4. Condiciones de Seguridad.

Art. 45. **INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96 y sus anejos, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industrial.

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

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

- En oficina: Un extintor por cada planta, situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada 200 metros cuadrados o fracción.
- Además de colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se ajustará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera

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

- Toma de la red general, llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo de 25 mm, y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características especificada en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm<sup>2</sup>, (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B.I.E. de 45 m/m, D. y 1,6 l/seg., para las de 25 m/m, de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose la ubicación en el interior de las oficinas o naves.

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



- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 metros de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 metros cuadrados, en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas comprendidas entre 500 y 1.500 metros cuadrados se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.
- Los restantes usos se regularán por la legislación vigente que le sea de aplicación en cada caso.

Para el resto de parámetros no definidos en estas Normas comunes de Edificación se estará a las Ordenanzas Municipales del vigente Plan General. En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o Administración competente.

COPIA... definitivamente  
... en sesión  
1999  
...RAL  
Adjunto con Javier Franco Rabuñal

2.3.5. **Condiciones de las obras en relación con la vía pública.**

**Art. 46. DAÑOS A LAS VÍAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.**

Todo particular que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Este aval será retornado en todo, en parte, o se exigirán cantidades económicas complementarias si los desperfectos fuesen mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

**Art. 47. OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS.**

Si las obras que se ejecuten hubieran de afectar a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

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.

**Art. 48. ACOPIOS DE ESCOMBROS Y MATERIALES.**

Los escombros y acopios de materiales, no podrán depositarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

**Art. 49. ANDAMIOS Y MATERIAL AUXILIAR.**

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo a las obras, o hallándose éstas interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

**Art. 50. VALLADO DE OBRAS.**

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma y conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 mtrs., para permitir el paso de peatones.
2. En las zonas en que sea obligado el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

3. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, los servicios técnicos municipales correspondientes fijarán las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, ó estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito de público.

**Art. 51. ACCESOS A PARCELAS.**

Cada parcela deberá disponer de al menos un acceso para tráfico rodado con un ancho máximo de 5,00 m. El beneficiario de la parcela estará obligado a reparar los desperfectos que pudieran ocasionarse en la vía pública, debidos a la construcción de los accesos. El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de dichos desperfectos.

**Art. 52. RAMPAS.**

Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 15 %.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 %.

**Art. 53. OBRAS EN LAS PARCELAS.**

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas. El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

**Art. 54. APARCAMIENTOS.**

El número total de plazas de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza por cada 80 m<sup>2</sup> edificados. Se reservará un mínimo del 2% de las plazas para usuarios minusválidos. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m.

**A.- Aparcamientos en la vía pública.**

Se proyectarán aparcamientos en línea y en batería, sin sobrepasar el máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas previsibles, de acuerdo con el art. 7, d) del Reglamento de Planeamiento.

COPIA DE LA ACTA DE LA SESIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE BOISACA, DE 1999, EN LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL DE BOISACA, EN LA SESIÓN DEL 19 DE JUNIO DE 1999.

Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo

**B.- Aparcamientos en el interior de las parcelas.**

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

La superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso, dividida por el número de plazas será como mínimo de 20 m<sup>2</sup>/plaza.

**C.- Aparcamientos públicos bajo el subsuelo de espacios libres de dominio y uso público y/o sistema viario.**

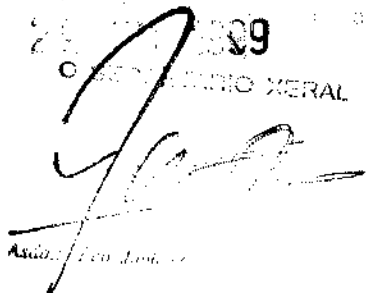
La construcción, dimensionado, características y demás condiciones relativas a la regulación de los aparcamientos subterráneos se regirán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.

CONCEJAL  
SANTIAGO

28 de mayo de 1989

CONSEJO MUNICIPAL

Así se acordó en sesión



CO. SANTIAGO

*[Handwritten signature]*  
Asdo. Fco. Javier Franco Rabuñal

**2.3.6. Condiciones ambientales e higiénicas.**

**Art. 55. EMISIONES GASEOSAS.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (BOE 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero (BOE 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias. Cumplirán además cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

**Art. 56. AGUAS RESIDUALES.**

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsiones o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° 40° en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración. En ningún momento dos medias sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

3) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada de una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o camazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos por químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en la relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: ..... 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: ..... 100 partes por millón.
- Cloro: ..... 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: ..... 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: ..... 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Temperatura ..... 35° C.
- PH ..... 6,5 a 9,5
- Materiales de suspensión ..... 250 mg/l.
- DBO<sub>5</sub> ..... 500 mg/l.
- DQO ..... 1.500 mg/l.
- N (Kjeldahl) ..... 10 mg/l.
- Fluoruros (en F-) ..... 10 mg/l.
- Sulfuros (en S<sub>2</sub>-) ..... 1 mg/l.
- Sulfatos (en SO<sub>4</sub>-) ..... 400 mg/l.
- Cianuros (en Cn-) ..... 0,5 mg/l.
- Arsénico (As) ..... 0,2 mg/l.
- Cadmio (Cd) ..... 0,1 mg/l.
- Cromo (Cr<sup>3+</sup>) ..... 2 mg/l.
- Hierro (Fe) ..... 10 mg/l.
- Mercurio (Hg) ..... 0,01 mg/l.
- Níquel (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.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de agua no proveniente de la red de abastecimiento, a efectos de dilución, con el fin de satisfacer estas limitaciones, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

11) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg, de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) En todo caso, cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad, sometiendo al Ayuntamiento 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.

#### Art. 57. NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES.

En el ambiente exterior, y exceptuados los ruidos provenientes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior desde los recintos, ruidos que sobrepasen los 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 de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:
  1. En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones= 30 pals.
  2. En el límite del recinto en que se encuentre ubicado el generador de vibraciones= 17 pals.
  3. Fuera de aquellos locales y en la vía pública= 5 pals.

Los ruidos se medirán y expresarán en Pals donde  $V(\text{Pals}) = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia de Hertzios.

Los servicios técnicos de Inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias.



**Art. 58. APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.**

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

- Arts. 105 y 106 de las Normas y Ordenanzas Reguladoras del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela.
- Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el 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 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y cauces y demás disposiciones complementarias.

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

Copia de ... aprobado definitivamente  
en sesión  
28 JUL 1999  
Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo



2.3.7. Condiciones estéticas.

Art. 59. GENERALIDADES.

1. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. Se considerarán como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones. Se extremará el cuidado estético en las edificaciones correspondientes a los equipamientos social y comercial de los Servicios de Interés Público y Social.
2. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Los rótulos empleados, 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. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.
5. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
6. 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 dicho elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
7. El proyecto de edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.
8. 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 fondo mínimo de 6 mtrs., medido desde la alineación exterior de la edificación.
9. El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios libres de edificación interiores de las parcelas, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos, vertido de desperdicios y, en general, todo aquello que pudiera dañar las condiciones estéticas del polígono.



CONSEJO REGULADOR DE ORDENACIÓN URBANA  
Santiago de Compostela, a 25 de Mayo de 1999  
En sesión

O SECRETARIO XERAL

Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo

## 2.4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

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.

### Art. 60. APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

### Art. 61. ORDENANZA 1 DE INSTALACIONES INDUSTRIALES.

1. Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas de uso industrial, delimitadas en los planos de ordenación y denominadas Z.1.A., Z.1.B y Z.1.C.
2. A los efectos de determinar sus condiciones de edificación, la ordenanza 1 se subdivide en tres subámbitos, con sus límites indicados en los planos de ordenación. Las condiciones de edificación en cada uno de estos subámbitos son:

#### 1.A. INDUSTRIA EXISTENTE.

- Definición: Regula las edificaciones industriales existentes en el interior del ámbito y que se incorporan a las soluciones de ordenación, delimitadas en los planos de ordenación y denominadas Z.1.A.
- Línea de edificación exterior: Será obligatoriamente coincidente con la grafiada en planos de ordenación.
- Retranqueos: se establecen los siguientes retranqueos:  
A frente de calles A y B: ..... Los existentes.  
A frente de calles D y E: ..... Los existentes.  
Al fondo de la parcela: ..... Los existentes.  
A laterales de parcela: ..... Los existentes.
- Parcela mínima: Será la resultante de la ordenación para cada una de las industrias existentes. (Ver cuadro anexo de características resumen de la actuación).
- Tipo de edificación: Aislada.
- Superficie de ocupación máxima: 60% sobre parcela bruta.
- Altura: La máxima altura cubierta será la existente para cada una de las edificaciones presentes al interior del ámbito y que se incorporan a las soluciones de ordenación, medida hasta la arista de coronación. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante, incluido semisótano.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será la existente. (Ver cuadro anexo de características resumen de la actuación).

COPIA DE ORDENANZA aprobada definitivamente  
por el Pleno del Ayuntamiento de Boisaca en sesión  
del día 20 de Mayo de 1999

COPIA DE ORDENANZA  
SANTIAGO DE COMPOSTELA

Asda.: Pco. Javier Castiñeira Izquierdo

### 1.B. INDUSTRIA NIDO.

- Definición: Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva de la parcela, en las zonas de uso industrial, delimitadas en los planos de ordenación y denominadas Z.1.B.
- Línea de edificación exterior: Será obligatoriamente coincidente con la grafiada en planos de ordenación.
- Retranqueos: Se establecen los siguientes retranqueos:

A frente de calles A y B: .....10,00 m. obligatorio.  
Al fondo de la parcela: ..... 5,00 m. mínimo.  
A laterales de parcela: ..... 0,00 m. (\*).

(\*) El conjunto de la edificación resultante de la agrupación tendrá un retranqueo lateral mínimo de 3,00 m. Quedan prohibidos los retranqueos laterales salvo indicación en planos de ordenación.

- Parcela mínima: Será de 500 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: Será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: Será de 10 m.
- Frente máximo de parcela: Será de 15 m.
- Tipo de edificación: Adosada, formando fila con otras edificaciones, manteniendo constante la línea de fachada a calle. La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 100 m., de forma que entre cada dos agrupaciones construidas en una misma manzana existirá un paso peatonal libre de una anchura mínima de 6,00 m.
- Superficie de ocupación máxima: La resultante de los retranqueos mínimos obligatorios.
- Altura: La máxima altura cubierta será de 8 m. hasta la arista de coronación. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante, incluido semisótano.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

CONSEJO REGULADOR DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
SANTO DOMINGO DE LOS BAÑOS  
1999  
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
D. VICENTE PINTOS SANTIAGO  
Asdo. Pío Javier Casteleira Izquierdo

### 1.C. INDUSTRIA LIGERA.

- Definición: Regula la construcción de naves industriales de tamaño medio-grande, con ocupación parcial de la parcela, permitiéndose el adose de las naves en uno de sus lindes laterales, en las zonas de uso industrial, delimitadas en los planos de ordenación y denominadas Z.1.C.
- Línea de edificación exterior: Será obligatoriamente coincidente con la grafiada en planos de ordenación.
- Línea de edificación interior: Será obligatoria cuando así esté definida en los planos de ordenación, en concreto en las parcelas en contacto con la zona de reserva viaria.
- Retranqueos: Se establecen los siguientes retranqueos:

A frente de calles A y B: .....10,00 m. obligatorio.  
A frente de calle C: .....10,00 m. obligatorio.  
A frente de calle D: .....10,00 m. obligatorio.  
Al fondo de la parcela: ..... 5,00 ó 6,00 m. mínimo. (ver plano)(\*\*).  
A laterales de parcela: .....5,00 ó 0,00 m. (\*\*).

(\*) 6,00 mtrs. en las parcelas cuyo linde posterior es adyacente a la zona de reserva viaria.

(\*\*) 0,00 mtrs. en caso de edificación pareada en el lateral compartido, 5 mtrs. en el resto de los casos. Se permite el adose de la edificación a uno de los linderos laterales, manteniéndose para el lindero no adosado un retranqueo mínimo de 5 mtrs. El proyecto de parcelación definirá el linde lateral susceptible de adose bajo el criterio general de adose dos a dos.

- Parcela mínima: Será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: Será de 2.500 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: Será de 25 m.
- Frente máximo de parcela: No se fija.
- Tipo de edificación: Aislada o pareada.
- Superficie de ocupación máxima: 60% sobre parcela bruta.
- Altura: La máxima altura cubierta será de 10 m. hasta la arista de coronación. Se permiten hasta un máximo de dos plantas sobre rasante, incluido semisótano.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 4,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

COMITÉ DE ORDENACIÓN TERRITORIAL  
SANTIAGO DE COMPOSTELA  
1999  
Ases. Pco. Javier Castiñeira Izquierdo

### 3. Normas Comunes a todos los subámbitos de la ordenanza 1.

- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquella vinculada de forma directa a dichas actividades, quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficina, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
- Los locales de producción ó almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.
- En el interior de las parcelas edificables en todos los subámbitos se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos al interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m, para superficies superiores a 1000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1000 m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenaje.
- Los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cerca de tipo diáfano. Dicha cerca se situará con carácter general en la alineación exterior de la parcela. El tipo de cerca será de malla metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca no sobrepasará los 2,50 m. contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre dos puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
- La construcción del cerramiento común en el linde de dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda la porción de gasto que corresponda en proporción a la longitud de cierre que compartan, antes de proceder a la construcción de edificio alguno.
- En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cerraran, lo hará la Administración del polígono, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.

### 4. Condiciones de uso.

- Uso predominante o global: industrial, en las condiciones establecidas en el art. 15 de las presentes Ordenanzas.
- Usos complementarios: se permiten como usos complementarios los siguientes: Comercial, Oficinas y Garaje-aparcamiento compatible con industrial, en las condiciones establecidas en el art. 15 de las presentes Ordenanzas, sin que en ningún caso estos usos complementarios alteren o desvirtúen el uso principal industrial.
- Se tolera el uso de vivienda, excepto en industria nido (Z.1.B.), destinado al personal de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, con las determinaciones establecidas en las condiciones generales de uso, y con una vivienda por parcela edificable, que no podrá ser menor de 50 m<sup>2</sup> ni mayor que 150 m<sup>2</sup>.

COMISSARIADO DE ORDENACIÓN URBANA  
SANTIAGO DE COMPOSTELA  
2019  
O SEÑALADO GENERAL  
JAVIER FRANCO RABUÑAL VICENTE PINTOS SANTIAGO

## Art. 62. ORDENANZA 2 DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

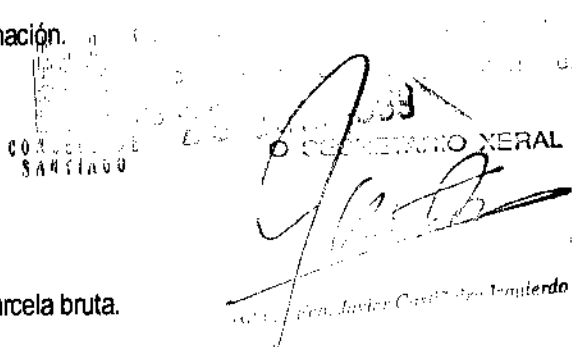
1. Se aplica esta ordenanza a las parcelas denominadas Z.2.B, cuyos ámbitos están definidos en los planos de ordenación y que se reservan para equipamientos de interés público y social, en su variante de equipamiento comercial.

### 2. Condiciones de edificación:

- Lineas de edificación: Serán obligatoriamente coincidentes con las grafiadas en planos de ordenación.
- Retranqueos: Se establecen los siguientes retranqueos obligatorios: 10 m. a laterales, frente y fondo.
- Parcela mínima: Será de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela máxima: Las fijadas en planos de ordenación.
- Frente mínimo de parcela: Será de 25 m.
- Frente máximo de parcela: No se fija.
- Tipo de edificación: Aislada.
- Superficie de ocupación máxima: 30% sobre parcela bruta.
- Altura: La máxima altura cubierta será de 12 m. hasta la arista de coronación. Se permiten hasta un máximo de tres plantas sobre rasante, incluido semisótano.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cierres: Los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cerca de tipo diáfano. Dicha cerca se situará con carácter general en la alineación exterior de la parcela. El tipo de cerca será de malla metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca no sobrepasará los 2,50 m. contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre dos puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

### 3. Condiciones de uso:

- **Uso principal**: Será el propio del uso comercial, definido en el art. 15 de las presentes Ordenanzas. Estará constituido por edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos, así como por las construcciones complementarias para almacenamiento de los mismos.
- **Usos secundarios**: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de distribución de productos industriales, centros de informática y de comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales producidos en la Actuación.

  
CORREGIDOR DE BOISACA  
SAN TIAGO  
AYUNTAMIENTO DE BOISACA  
D. COMPROBADO XERAL  
J. Castro  
D. D. Javier Castro de Tendero

4. Condiciones de dominio:

- Una vez ejecutado el equipamiento comercial, no será obligatoria su incorporación al dominio público, al tratarse de un uso de carácter lucrativo.

ORDENACIÓN PARCIAL aprobada definitivamente  
en sesión,  
Asda. / Pco. Javier Castro Fernández

**Art. 63. ORDENANZA 3 DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

1. Se aplica esta ordenanza a la parcela denominada Z.2.A, cuyo ámbito está definido en los planos de ordenación y que se reservan para equipamientos de interés público y social, en su variante de equipamiento social.
2. **Condiciones de edificación:**
  - **Líneas de edificación:** Serán obligatoriamente coincidentes con las grafiadas en planos de ordenación.
  - **Retranqueos:** Se establecen los siguientes retranqueos obligatorios: 10 m. a laterales, frente y fondo.
  - **Parcela:** La fijada en los planos de ordenación.
  - **Frente mínimo de parcela:** Será de 25 m.
  - **Frente máximo de parcela:** No se fija.
  - **Tipo de edificación:** Aislada.
  - **Superficie de ocupación máxima:** 30% sobre parcela bruta.
  - **Altura:** La máxima altura cubierta será de 12 m. hasta la arista de coronación. Se permiten hasta un máximo de tres plantas sobre rasante, incluido semisótano.
  - **Edificabilidad:** La edificabilidad máxima será de 2,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - **Cierres:** Los frentes de fachada y los linderos laterales se cerrarán con cerca de tipo diáfano. Dicha cerca se situará con carácter general en la alineación exterior de la parcela. El tipo de cerca será de malla metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca no sobrepasará los 2,50 m. contados desde la rasante de la acera, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre dos puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.
3. **Condiciones de uso:**
  - Los usos autorizados son los propios de usos social, tales como centros de cultura, biblioteca, salas de reunión y polivalentes, administrativos, asistenciales, sanitarios, de Cuerpos de Seguridad, oficinas de información, y de relaciones humanas en general.
4. **Condiciones de dominio:**
  - Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona de Equipamiento Social pasará a propiedad pública.

COMITÉ DE SANTIAGO

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO DE LAS ILAS DE CANARIAS

Asda.: Fco. Javier Carrero



**Art. 64. ORDENANZA 4 DE PARQUE DEPORTIVO.**

1. Se aplica esta ordenanza a la parcela denominada Z.2.C., cuyo ámbito está definido en los planos de ordenación y que se reserva para servicios de interés público y social, en su variante de parque deportivo.
2. **Condiciones de edificación:**
  - La parcela destinada a uso deportivo habrá de mantenerse libre de edificación sin perjuicio de la ejecución de graderío al aire libre, pistas deportivas y su cierre por medio de malla metálica.
3. **Condiciones de uso:**
  - El uso autorizado es el deportivo.
4. **Condiciones de dominio:**
  - Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona deportiva pasará a propiedad pública.

CO. SANTIAGO  
2019  
GOBIERNO GENERAL  
en sesión  
Asesor/a Co. Javier Castañeira Izquierdo

**Art. 65. ORDENANZA 5 DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

1. Esta ordenanza será de aplicación a las zonas señaladas a tal efecto en los planos de zonificación del presente Plan Parcial, y denominadas Z.3.
2. Las zonas verdes y los espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas del alumbrado público, alcantarillado y abastecimiento de agua necesarios para su funcionamiento y conservación. Se deberán preparar y acondicionar los terrenos para realizar las plantaciones arbóreas según las zonas indicadas en planos de ordenación.
3. **Condiciones de ocupación y edificabilidad:**
  - En estas zonas dedicadas a garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población y la necesaria calidad ambiental de entorno del Polígono, no se permitirá ningún tipo de edificación permanente salvo la necesaria para el mantenimiento de las propias zonas (invernaderos, almacén de útiles de jardinería) justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o libre de uso público. Como excepción y previo acuerdo municipal se podrá autorizar la instalación permanente de elementos de ornato (templetes, quioscos de música) ó complementarios al uso de las zonas verdes (auditorios al aire libre, pistas de baile descubiertas...). Podrá autorizarse asimismo la ubicación de casetas y quioscos desmontables para fines propios de los usos convencionales de estas zonas, así como el amueblamiento necesario (banco, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.).
  - En todo caso la superficie total ocupada con todos los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 3% de la superficie total de la zona, debiendo en todo caso mantener el carácter de uso público.
  - La ocupación máxima considerando los elementos permanentes y los desmontables no podrá superar el 5% de la superficie total de la zona.
  - Los cerramientos cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,75 m., con materiales opacos, pudiendo rebasar dichos límites con elementos diáfanos o elementos vegetales.
  - En los espacios libres de dominio y uso público, con el fin garantizar la reserva mínima de aparcamiento en la totalidad del ámbito, que tendrá el carácter de bien de dominio público y que establece la L.S.G. (Lei do Solo de Galicia) en su artículo 22, podrá autorizarse la implantación de aparcamientos subterráneos públicos, dichas construcciones se regirán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, y en ningún caso perjudicarán el uso público en superficie, ni el carácter de dominio público del suelo.
4. **Condiciones de uso:**
  - **Uso principal:** Se destinarán a Parques y Jardines. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.
  - **Usos Secundarios:** Se permitirá el uso de Garaje-aparcamiento subterráneo público en edificio exclusivo, en las condiciones establecidas para éste en los artículos, 15, 26 y 54 de las presentes Ordenanzas, de cara a garantizar la reserva mínima de aparcamiento en la totalidad del ámbito, que tendrá el carácter de bien de dominio público y que establece la L.S.G. (Lei do Solo de Galicia) en su artículo 22.

5. Condiciones de dominio:

- Una vez ejecutadas las obras de urbanización, los espacios libres pasarán a propiedad pública.

CONSEJO REGULADOR DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA  
COMUNICADO DE ADOPTACIÓN DEFINITIVA  
28 de mayo de 1999  
SESION GENERAL  
Asido: Fco. Javier Castiella Franco

**Art. 66. ORDENANZA 6 DE SISTEMA VIARIO.**

1. El Plan Parcial establece en los correspondientes Planos de Ordenación el sistema viario público dentro de su ámbito, tanto rodado como peatonal, definiendo la red viaria con su trazado en planta y altimetría. Esta ordenanza será de aplicación a las zonas señaladas a tal efecto en los planos de zonificación del presente Plan Parcial.
2. Las condiciones de urbanización del sistema viario serán las establecidas en el artículo 26 de las presentes Ordenanzas.
3. **Condiciones de ocupación y edificabilidad:**
  - Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.
  - En el sistema viario, con el fin garantizar la reserva mínima de aparcamiento en la totalidad del ámbito, que tendrá el carácter de bien de dominio público y que establece la L.S.G. (Lei do Solo de Galicia) en su artículo 22, podrá autorizarse la implantación de aparcamientos subterráneos públicos, dichas construcciones se regirán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santiago de Compostela, y en ningún caso perjudicarán el uso público en superficie, ni el carácter de dominio público del suelo.
4. **Condiciones de uso:**
  - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
  - Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.
  - Se permitirá el uso de Garaje-aparcamiento subterráneo público en edificio exclusivo, en las condiciones establecidas para éste en los artículos, 15, 26 y 54 de las presentes Ordenanzas, de cara a garantizar la reserva mínima de aparcamiento en la totalidad del ámbito, que tendrá el carácter de bien de dominio público y que establece la L.S.G. (Lei do Solo de Galicia) en su artículo 22.
5. **Condiciones de dominio:**
  - Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la red viaria pasará a propiedad pública.

CO. SANTIAGO  
28 de mayo de 1999  
Pleno Municipal  
Ordinariamente  
en sesión  
VICENTE PINTOS SANTIAGO  
Asistido por: Vco. Javier Costas  
Arquitectos

**Art. 67. ORDENANZA 7 DE ZONA DE RESERVA VIARIA.**

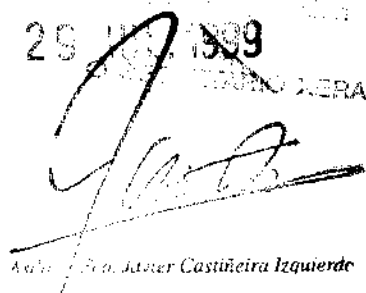
1. Esta ordenanza será de aplicación a las zonas señaladas a tal efecto en los planos de zonificación del presente Plan Parcial, y denominadas Z.4.
2. Las zonas de reserva viaria deberán estar convenientemente urbanizadas, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas del alumbrado público, alcantarillado y abastecimiento de agua necesarios para su funcionamiento y conservación. Se deberán preparar y acondicionar los terrenos para realizar obligatoriamente las plantaciones arbóreas lineales a modo de barrera vegetal según las zonas indicadas en planos de ordenación.
3. **Condiciones de ocupación y edificabilidad:**
  - Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano. En tanto no se incorporen a la red viaria tendrán el mismo tratamiento que los espacios libres de dominio y uso público.
4. **Condiciones de uso:**
  - Uso exclusivo de tránsito peatonal, y acceso restringido de tráfico para mantenimiento de la zona deportiva.
5. **Condiciones de dominio:**
  - Una vez ejecutadas las obras de urbanización, la zona de reserva viaria pasará a propiedad pública.

CO...  
SANTIAGO

25 JUN 1989

... definitivamente  
... sesión

... GENERAL

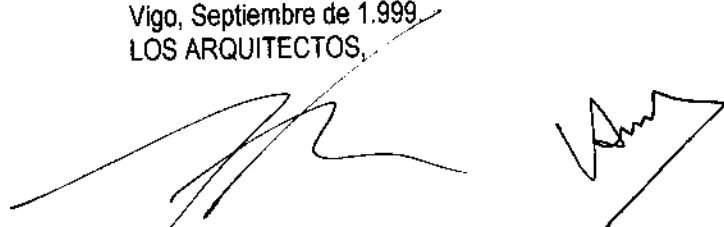


Javier Franco Rabuñal

**Art. 68. ORDENANZA 8 DE ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

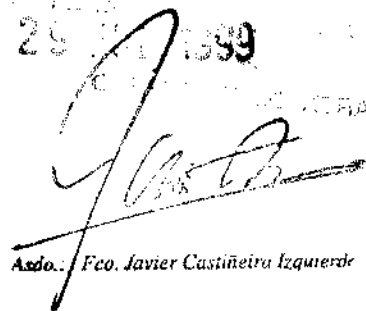
1. Esta ordenanza será de aplicación a la zona señalada a tal efecto en los planos de zonificación del presente Plan Parcial, y denominada Z.5.
2. **Condiciones de ocupación y edificabilidad:**
  - Se caracteriza por no ser edificable, salvo las construcciones necesarias para las redes de servicios urbanísticos. Una vez realizadas las obras correspondientes a la instalación de los servicios urbanísticos, la zona recibirá el mismo tratamiento que los espacios libres de dominio y uso público.
3. **Condiciones de uso:**
  - Uso exclusivo de paso de servicios urbanísticos.
4. **Condiciones de dominio:**
  - Una vez ejecutadas las obras de servicios urbanísticos, la zona de reserva pasará a propiedad pública.

Vigo, Septiembre de 1.999  
LOS ARQUITECTOS.



Fdo.: Javier A. Franco Rabuñal, Vicente Pintos Santiago.

COPIA DE LA ORDENANZA 8 DE ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS  
COPIA DE LA ORDENANZA 8 DE ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS  
25 de Septiembre de 1999  
COPIA DE LA ORDENANZA 8 DE ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS  
COPIA DE LA ORDENANZA 8 DE ZONA DE RESERVA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS



Asdo.: Fco. Javier Castiñeira Izquierdo