

**6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES
TECNICAS DE LA EDIFICACION**

6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES TECNICAS DE LA EDIFICACION

6.1 Cuando la edificación en las parcelas de tipo I y II se disponga adosada al edificio colindante, será preceptiva la solución de bajantes de aguas por el interior de las edificaciones.

6.2 En construcciones adosadas, cada propietario deberá garantizar con el adecuado aislamiento, la no transmisión de vibraciones molestas y ruidos, ajustándose a la legislación aplicable en la materia.

Solamente podrá disponerse pared medianera única entre edificaciones adosadas cuando exista mutuo acuerdo entre los dos propietarios colindantes y se cumplan en su ejecución, las condiciones técnicas exigidas por las presentes ordenanzas y por la legislación vigente aplicable.

**7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES
ESTETICAS**

7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES ESTETICAS

- 7.1. Los elementos auxiliares y accesorios que puedan dañar la estética - del conjunto se localizarán en lugares poco visibles y, en todo caso, deberá someterse su emplazamiento a la aprobación del Comité Ejecutivo.
- 7.2 Se prohíbe usar los espacios libres privados obtenidos por los retranqueos frontal y laterales mínimos fijados en la ordenanza 3-4 para depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, cualquier utilización que pueda dañar la estética del polígono. El Comité Ejecutivo será el encargado de sancionar en los casos concretos, el incumplimiento de esta ordenanza.
- 7.3 El cuidado y mantenimiento de los espacios libres privados correrá a cargo de sus propietarios, velando el Comité Ejecutivo del Polígono por el exacto cumplimiento de las obligaciones que se derivan de estas ordenanzas.
- 7.4 Los proyectos de las construcciones e instalaciones que hayan de situarse dentro de los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial deberán contener los siguientes documentos complementarios:
- Estudio en planta y alzado (planivolumétrico) ordenador de cada conjunto, de forma que se garantice una adecuada composición entre los elementos que integran las diferentes actuaciones individuales.
 - El conjunto de estos elementos comprenderá también la composición y distribución de los espacios libres obtenidos por el retranqueo a linderos de las edificaciones.

- Estudio de la integración estética de cada edificación individual/ en el conjunto de edificaciones ya realizadas o que previsiblemente hayan de realizarse según los datos disponibles en cada momento, así como análisis de componentes estéticas adicionales (permeabilidad - visual, paisaje entorno, viales, adecuación a las condiciones geofísicas y culturales de la región, etc.).
- Estudio de alternativas de localización de los diferentes elementos adicionales y/o accesorios, con expresión de las razones que han - llevado a un emplazamiento definitivo, a fin de que el Comité Ejecutivo disponga de suficientes elementos de juicio para otorgar su autorización.

7.5 Las edificaciones que se realicen en los terrenos de este Plan deberán someterse, en cuanto al empleo de materiales, a las siguientes Condiciones:

- No se permiten materiales de cubierta reflectantes y de brillo metálico.
- Se deberá cuidar la terminación de las fachadas exteriores independientemente del material empleado, y, tanto las paredes medianeras/ como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán - tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Se permitirán los revocos y enfoscados exteriores en las fachadas - de las edificaciones, siempre que se garantice una adecuada terminación. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- En general, se prohíbe el empleo de materiales de mala conservación así como la utilización en los paramentos exteriores de pinturas -

fácilmente alterables por los agentes atmosféricos.

- En consecuencia, el empleo de rótulos pintados directamente sobre/ los paramentos exteriores se realizará a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos, debiendo, en todo caso, ser autorizados por el Comité Ejecutivo del Polígono. Las empresas beneficiarias serán las responsables -en todo momento- de su buen estado/ de mantenimiento y conservación.

**8 . ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES
DE SEGURIDAD E HIGIENE**

8. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE

- El caudal mínimo instantáneo en cada boca de incendios de que se deberá dotar al polígono será de 20 l/s. con una presión mínima de 5 Kgs./cm².
- Las bocas de incendio se distribuirán estratégicamente en la urbanización exigiéndose un mínimo de ocho bocas, cuyo emplazamiento/ habrá de fijarse en el Proyecto de Urbanización.
- Se dispondrá de bocas de riego a lo largo del desarrollo de los viales, superficie de zona verde y jardines comunes, debiendo observarse una distancia máxima entre dos bocas de riego de 80 mts.
- No podrán efectuarse aprovechamientos de aguas subálveas por cuenta particular de algún propietario.
- Los vertidos de aguas residuales se realizarán conectando a la red general de aguas fecales, debiendo cumplir los efluentes particulares vertidos a la red general las características establecidas en la memoria de Planeamiento de este Plan Parcial.

Aquellos vertidos particulares, en los que las características de las aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, deberán someterse a depuración previa, instalando en planta los elementos correctores necesarios en cada caso (separadores de grasas, areneros, decantadores, cámaras de floculación, correctores de pH, depuración química, etc).

- En la ordenanza 2-1 se determinan las condiciones de vertido de la estación depuradora de aguas residuales prevista en el Plan Parcial; así como las condiciones de cálculo para el resto de las infraestructuras sanitarias.

Inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña en el tomo 181 del Archivo libro 65 de la Sección, 3.ª de Sociedades, folio 81, hoja n.º 576, inscripción 1.ª

9. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

9. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

En todo lo referente a niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, tratamiento y vertido de aguas residuales, ruido y en general en lo relativo a protección del medio ambiente, las empresas/adquirientes de las parcelas del Polígono, deberán someterse estrictamente a las prescripciones establecidas en la legislación vigente sobre el tema y al resto de ordenanzas de este Plan Parcial relacionadas específicamente con este tema.

10. INTERVENCION Y USO DEL SUELO

10. INTERVENCIÓN Y USO DEL SUELO

10.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica - aplicable, los actos que contempla la Ley del Suelo y el Reglamento/ de Disciplina Urbanística:

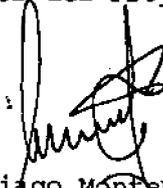
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los/ edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que - se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y - programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización - o de Edificación aprobado o autorizado.

Inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña en el tomo 181 del Archivo libro 65 de la Sección, 3.ª de Sociedades, folio 87, hoja n.º 376, inscripción 1.ª

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
 - El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados/ de ruina inminente.
 - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
 - La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
 - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - Y, en general, los demás actos que señalan los Planes, Normas y Ordenanzas.
- 10.2 El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.
- 10.3 En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, N.S. de

Plan General de Ordenación Urbana de Monforte de Lemos y Normas y Ordenanzas que establece este Plan Parcial.

La Coruña, Febrero de 1980
Director del Proyecto



fdo.: Santiago Montenegro Criado.

CUADRO RESUMEN DE LAS PRINCIPALES ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACION

ZONAS	USOS	ORDENANZA NUM.	EN PLANO
DESTINADA A PARCELAS.	INDUSTRIA Y ALMACENES.	3	
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.	SERVICIOS - DEL POLIGONO.	4	
ESPACIOS LIBRES.	ZONA VERDE	2	

TIPO DE EDIFICACION.	ALTURA MAXIMA		FONDOS EDIFICABLES MAXIMOS.
	Nº PLANTAS.	METROS	
BLOQUE REPRESENTATIVO.	3	12	10 m. (iluminación frontal). 15 m. (iluminación por ambas bandas).
NAVES INDUSTRIALES.		15	Limitada por los retranqueos.
ELEMENTOS ACCESORIOS.	LIBRE CON AUTORIZACION PREVIA DEL COMITE EJECUTIVO/ DEL POLIGONO.		
EDIFICIOS PARA ALBERGAR/ LOS SERVICIOS.	3	12	10 m. (iluminación frontal) 15 m. (iluminación por ambas bandas)
KIOSKOS DESMONTABLES.			

TIPOS DE PARCELA.	RETRANQUEOS MINIMOS (r)			
	FRONTAL		LATERALES(1)	DE FONDO
	BLOQUE REPRESENTATIVO.	N. INDIC. TR. (1)		
TIPO I	7 mts.	$r = h^*$ 7 mts.	$r = 0$ Edificación adosada a ambos lados. (permitido)	3 mts.
TIPO II	7 mts.	$r = h^*$ 7 mts.	$r = \frac{1}{2} h^*$ 3 mts. Edificación adosada a un lado (permitido).	3 mts.
TIPOS III Y IV.	7 mts.	$r = h^*$ 7 mts.	$r = \frac{1}{2} h^*$ 3 mts.	3 mts.
	10 mts. (a linderos de parcela edificable).			

OCUPACION MAXIMA (%)	EDIFICABILIDAD/ MAX m3/m2
75 %	4
	3

* h : altura útil de edificación

1 : de las dos condiciones se adoptará la que suponga mayor volumen edificable (a las reglas).