



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



PROXECTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DA ORDENANZA 1.DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL É COMERCIAL (I-C), DO PLAN PARCIAL EN DESENVOLVEMENTO DO SOLO APTO PARA A URBANIZACIÓN INDUSTRIAL DE SETEPIÁS (A-4) .

PROMOTOR: ILMO. CONCELLO DE CAMBADOS.

INDICE XERAL:

- 1.-MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA
- 2.-VIABILIDADE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL EN DESENVOLVEMENTO DO SOLO APTO PARA URBANIZACIÓN INDUSTRIAL DE SETEPIAS (A4)
- 3.- FINS E OBXETIVOS DESTA MODIFICACIÓN.
- 4.-DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DA MODIFICACIÓN E INFORMACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE.
- 5.-CAMBIOS NA PARCELA MÍNIMA
- 6.- CAMBIOS NOS RETRANQUEOS LATERAIS
- 7.- ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL E COMERCIAL (I-C). (MODIFICADA NOS APARTADOS DE PARCELA MÍNIMA E RETRANQUEOS LATERAIS SIN QUE ESTO MODIFIQUE OS DEMAIS APARTADOS DE DITA ORDENANZA MANTÉNDOSE NOS MESMOS TERMOS)



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



1. MEMORIA DESCRIPTIVA E XUSTIFICATIVA

ANTECEDENTES.

As vixentes NNSSMM do Concello de Cambados.

As NNSSMM, foron aprobadas polo Conselleiro da C.O.T.O.P. por Orden do 20 de xullo de 1.994 pola que se outorgou a aprobación definitiva das Normas Subsidiarias Municipais (NNSSMM) do concello de Cambados, publicadas no B.O.P Nº 55 do 20 de marzo de 1.995.

O Plan Parcial en Desenvolvemento do solo apto para urbanización industrial de setepias (A-4), aprobouse polo Pleno, en sesión do 10.08.99, publicándose dita aprobación no D.O.G.08/09/99 e as súas ordenanzas no B.O.P. 6/9/99

Este Plan Parcial, ten por obxecto desenvolver mediante ordenación detallada o contido do establecido nas NNSSMM para o sector de Setepias (A-4).

En tal senso, o documento que se presenta, axústase, tanto ás determinacións establecidas nas NNSSMM, como as determinacións da Lei do Solo, Regulamento de Planeamento e Regulamentos de Xestión Urbanística.

As súas finalidades son:

- Dotar ó municipio de Cambados dunha área específica de solo de uso industrial, evitando así a dispersión existente.
- Establece-la ordenación pormenorizada de volúmenes.
- A obtención dunhas zonas verdes públicas que permiten garantir a protección do Castro de Setepias, contiguo ó ámbito.
- A obtención dos solos de reserva para dotacións: comercial, social e deportivo e a situación dos aparcamentos esixidos polo Regulamento de Planeamento.
- Determina-lo trazado e características das redes de sumidoiros, abastecemento de auga, enerxía eléctrica e alumeadado público.

A eficacia deste documento dimana, non só do mesmos, se non tamén da súa permanente actualización, axeitando continuamente o mesmo á dinámica urbanística e precisando as súas determinacións en función da experiencia da súa aplicación. Actualizacións e precisións que de ningunha



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-

O Secretario Acctal.



maneira alteran a filosofía xeral da ordenación que estableceron no seu día as NNSSMM.

Fruto desta política o Concello de Cambados inicia o trámite dunha modificación puntual do Plan Parcial en desenvolvemento do solo apto para urbanización industrial de setepias (A4), referida ós seguintes puntos:

- Variación da Ordenanza 1.De edificación industrial e comercial (I-C), nos puntos correspondentes a Retranqueos e parcela mínima.
- plano actual de parcelación, resultante das permutas e necesidades das empresas solicitantes.

2.- VIABILIDADE DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL EN DESENVOLVEMENTO DO SOLO APTO PARA URBANIZACIÓN INDUSTRIAL DE SETEPIAS (A4),

Na ley 9/2002, do 30 de decembro de ordenación urbanística e ordenación do medio rural de Galicia (en adiante LOUG), na sección 6, Vixencia e revisións dos plans artigo 62.....

1. Os plans parciais e plans especiais poderán modifica-la ordenación detallada establecida polo plan xeral de ordenación de acordo coas seguintes condicións:

- a) Que teñan por obxecto a mellora substancial da ordenación urbanística vixente, a mellora da articulación dos espazos libres públicos e os volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a previsión de novas dotacións públicas, a resolución de problemas de circulación e outros fins análogos.
- b) Que non afecten nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 53, 55.2 e 57 desta lei, sen prexuízo dos axustes necesarios para garanti-las conexións.
- c) Que non impliquen un incremento da superficie edificable total nin a alteración dos usos globais.
- d) Que non supoñan unha diminución, fraccionamento ou deterioración da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para as dotacións locais.

NO ARTIGO 94..... “ Calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas encamiñadas á mellora substancial da ordenación urbanística vixente.....”



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Aoctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno de Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



As modificacións do Planeamento serán obxecto de incorporación ó planeamento local na medida en que as súas determinacións non entren en contradición co Plan ou NNSSMM vixentes, e sempre sobre a base de non modificar o modelo territorial contido nas NNSSMM ou Plan.

En definitiva, e en virtude do disposto no artigo 62 da LOUG, está perfectamente xustificada a viabilidade desta modificación puntual.

3.-FINS E OBXETIVOS DESTA MODIFICACIÓN.

Esta modificación faise en virtude do interese público suscitado ós seguintes puntos reflectidos a continuación da **ORDENANZA 1. DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL E COMERCIAL (I-C)**

1.-RETRANQUEOS.

.....

"Dentro das parcelas observaranse as seguintes condicións:

As edificacións poderán ser exentas ou adosarse a un dos lindeiros laterais.

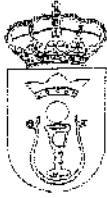
Cando se constrúan en modo exento, as distancias ós lindeiros laterais serán de catro metros.

Cando se adosen a un dos lindeiros, gardarán respecto ó lindeiro oposto, un retranqueo mínimo de oito metros.

2.-SUPERFICIE MÍNIMA.

.....

Para a segregación de parcelas, establécese unha parcela mínima que deberá posuír unha superficie non inferior a 500 m², e na que poida inscribirse un rectángulo de lado mínimo 18 m.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza I de Edificación Industrial e Comercial (I-1) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepías (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



A modificación dos tres puntos antes sinalados nace da necesidade de dar resposta á empresas de carácter familiar, emprazadas dentro do núcleo principal de Cambados, con actividades molestas, non propias do entorno donde están emprazadas e que se ven na necesidade de trasladarse ó Polígono Industrial de Setepías.

O Concello comprométese a facilitarlles terreo en dito polígono en virtude das necesidades destas empresas segregando parcelas estándar de 1800 m².

A parcela estándar é de 1800 m², de dimensións 30 m de fronte* 60 m de fondo polo que a descripción que se fai no apartado **establécese unha parcela mínima que deberá posuir unha superficie non inferior a 500 m², e na que poida inscribirse un rectángulo de lado mínimo 18 m**, da como resultado que dita parcela non se poida segregar xa que a subdivisión de valores inferiores a dito valor de 18 m, e por outra banda si nos atenximos a dito valor de 18 m tomando todo o fondo chegamos a unha parcela mínima de 1.080 m² valor moi superior ó que se pon como mínimo, que neste caso é de 500 m², o que provoca situacións de difícil solución polo que o Concello vese na obriga de resolve-lo modificando o valor de 18 m por un valor de 10 m de fronte permitindo o arrimo a lindeiros, mantendo e respetando igualmente o estipulado nos demais apartados da ordenanza 1. De edificación industrial e comercial.

4.-DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DA MODIFICACIÓN E INFORMACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE.

1.- modificar o estipulado no apartado da ordenanza 1. de suelo industrial e comercial no apartado de parcela mínima, añadiendo do xa estipulado o arrime a laterais sempre e cando os colindantes estén dacordo, é que en ningún momento está modificación vai en contra do estipulado nos artigos 204 e 205 da LOUG.....

Artigo 204. Parcelacións urbanísticas.

Considerarase parcelación urbanística, para os efectos desta lei, a división de terreos en dous ou máis lotes ou porcións a fin da súa urbanización ou



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepías (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación, en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



edificación, xa sexa en forma simultánea ou sucesiva. Toda parcelación urbanística deberá acomodarse ó disposto nesta lei ou, en virtude dela, nos plans de ordenación.

Artigo 205. Indivisibilidade de parcelas.

1. Serán indivisibles:

- a) As parcelas determinadas como mínimas no correspondente planeamento, a fin de constituíren predios independentes.*
- b) As parcelas con dimensións iguais ou menores ás determinadas como mínimas no planeamento, agás se os lotes resultantes fosen adquiridos simultaneamente polos propietarios de terreos lindeiros, co fin de agrupalos e formar un novo predio.*
- c) As parcelas con dimensións menores có dobre da superficie determinada como mínima no planeamento, agás que o exceso sobre o devandito mínimo poida segregarse co fin indicado no apartado anterior.*
- d) As parcelas edificables conforme unha relación determinada entre superficie do solo e superficie construíble, cando se edificase a correspondente a toda a superficie do solo, ou, no suposto de que se edificase a correspondente só a unha parte dela, a restante, se fose inferior á parcela mínima, coas excepcións indicadas no apartado anterior.*

Por último, aprobar e recoñecer a parcelación resultante destas necesidades, e que modifica o aprobado no pleno en sesión do 10 /08/99

Será de aplicación a todo tipo de edificacións e actuacións urbanísticas que se vaian a levar a cabo dentro do seu ámbito

Sempre de acordo coa lexislación urbanística en vigor.

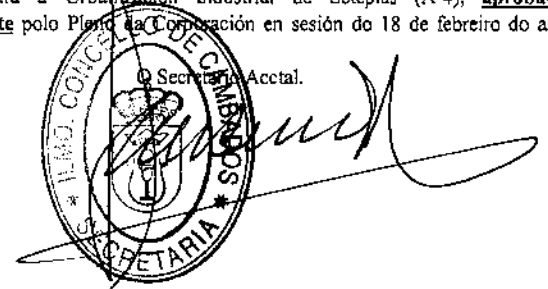
5.-CAMBIOS NA PARCELA MÍNIMA:

A parcela mínima como xa se dixo nos apartados anteriores non se modificaría en superficie que seguiría sendo de 500 m², pero si a súas dimensións xa que no presente plan parcial a subdivisión en parcelas de 18 m de lado mínimo fai imposible a subdivisión da parcela Estándar co cal este párrafo da Ordenanza 1 dirá que reza da seguinte maneira:



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



Parcela mínima:

Para a segregación de parcelas, establécese unha parcela mínima que deberá posuír unha superficie non inferior a 500 m², e na que poida inscribirse un rectángulo de lado mínimo de 18 m.

En adiante reزارá da seguinte maneira:

PARCELA MINIMA:

Para a segregación de parcelas, establécese unha parcela mínima que deberá posuír unha superficie non inferior a 500 m², e na que poida inscribirse un rectángulo de lado mínimo de 10 m, ocupando o lado máximo todo o fondo da parcela motivo da segregación.

6.-CAMBIOS NOS RETRANQUEOS INTERIORES:

Neste apartado non se modifica nada do estipulado senon que se trata de engadir un novo apartado

RETRANQUEOS:

As construcións gardarán obrigatoriamente as distancias que nesta normativa se establecen con respecto ós viais, zonas verdes e equipamentos e límites do polígono con outras propiedades exteriores ó mesmo.

Dentro das parcelas observaranse as seguintes condicións:

As edificacións poderán ser exentas ou adosarse a un dos lindeiros laterais.

Cando se constrúan en modo exento, as distancias ós lindeiros laterais serán de catro metros.

Cando se adosen a un dos lindeiros, gardarán respecto ó lindeiro oposto, un retranqueo mínimo de oito metros.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (P.C.) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-

SECRETARÍA ACCTAL.
CAMBADOS

As distancias mínimas a gardar polas construcións en aqueles lindeiros que dan a zonas verdes, equipamentos ou que son propiedades exteriores ó polígono, será como mínimo de tres metros.

Os retranqueos mínimos que se establecen para as edificacións son:

- Fronte a vial:

- As parcelas que dan fachada a viais exteriores ó polígono, estrada Oubiña ou Pontevedra, gardarán a estas vías a distancia que fixe o Órgano competente e como mínimo seis metros ó borde.

En cumprimento do establecido pola Lei de Estradas de Galicia para a estrada a Pontevedra PO-300, (Rede primaria complementaria), o retranqueo a dita estrada será de 9,5 metros medidos a partir da arista exterior da explanación e fíxase como liña de peche de parcela a dous metros da zona de dominio público.

- Respecto ós viais do polígono gardaranse un mínimo de seis metros .

- Fondo de parcela

Adose obrigatorio ou separación mínima de 8 m, excepto as parcelas 100, 101,102 e 103 que deberán cumprir unha separación de 10 m respecto dos límites municipais, a parcela 103 deberá cumprir ademais unha separación de 5 m. Con respecto da parcela do parque deportivo.

- Laterais.

- Permítese o adose ás parcelas colindantes, sempre que sexan de uso industrial-comercial e se deixen oito metros noutro lado; noutro caso o retranqueo mínimo será de 4 metros.
- Non se admiten situacións intermedias: ou se produce o adosamento (gardándose ó outro lindeiro 8 metros ou se respetan os catro metros a cada lindeiro).

A medición realizarase en paralelo ós lindeiros da finca. Cando se trate dunha parcela en esquina, consideraranse frontes os dous a efectos de retranqueos frontais e o resto os especificados no plano de aliñacións, sempre de acordo coas especificacións desta ordenanza.

**ENGÁDESE A MAIORES A OPCIÓN DE ADOSARSE ÓS
LATERAIS A AMBOS LADOS SIN QUE ESTA OPCIÓN**



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA - Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (N-6) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



D. Secretario Acctal.

MODIFIQUE NIN A EDIFICABILIDADE, OCUPACION MÁXIMA DE PARCELA, RETRANQUEOS A VIAIS OU OUTROS APARTADOS DO ESTIPULADO NA ORDENANZA 1 .

RETRANQUEOS:

As construcións gardarán obrigatoriamente as distancias que nesta normativa se establecen con respecto ós viais, zonas verdes e equipamentos e límites do polígono con outras propiedades exteriores ó mesmo.

Dentro das parcelas observaranse as seguintes condicións:

As edificacións poderán ser exentas ou adosarse a un dos lindeiros laterais.

Cando se constrúan en modo exento, as distancias ós lindeiros laterais serán de catro metros.

Cando se adosen a un dos lindeiros, gardarán respecto ó lindeiro oposto, un retranqueo mínimo de oito metros.

Cando exista consentimento entre os propietarios de parcelas colindantes, permítese o adose a ambos lados.

As distancias mínimas a gardar polas construcións en aqueles lindeiros que dan a zonas verdes, equipamentos ou que son propiedades exteriores ó polígono, será como mínimo de tres metros.

Os retranqueos mínimos que se establecen para as edificacións son:

- Fronte a vial:

- As parcelas que dan fachada a viais exteriores ó polígono, estrada Oubiña ou Pontevedra, gardarán a estas vías a distancia que fixe o Órgano competente e como mínimo seis metros ó borde.

En cumprimento do establecido pola Lei de Estradas de Galicia para a estrada a Pontevedra PO-300, (Rede primaria complementaria), o retranqueo a dita estrada será de 9,5 metros medidos a partir da arista exterior da



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA - Póñoa eu, o Secretario Acetal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), **aprobada definitivamente** polo Pleno de Escolloración en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-

O Secretario Acetal.



explanación e fíxase como liña de peche de parcela a dous metros da zona de dominio público.

- Respecto ós viais do polígono gardaranse un mínimo de seis metros .

- Fondo de parcela

Adose obrigatorio ou separación mínima de 8 m, excepto as parcelas 100, 101, 102 e 103 que deberán cumprir unha separación de 10 m respecto dos límites municipais, a parcela 103 deberá cumprir ademais unha separación de 5 m. Con respecto da parcela do parque deportivo.

- Laterais.

- Permítese o adose ás parcelas colindantes, sempre que sexan de uso industrial-comercial e se deixen oito metros noutro lado; noutro caso o retranqueo mínimo será de 4 metros.

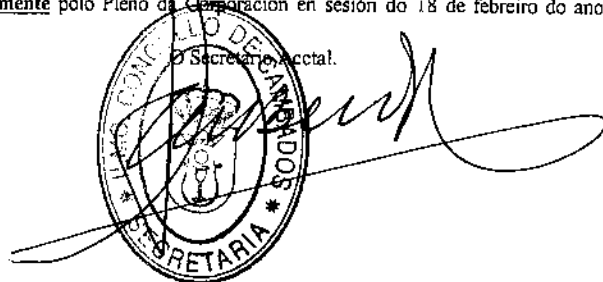
- **Cando halla consentimento entre os propietarios de parcelas colindantes, permítese o adose a ambos lados.**

A medición realizarase en paralelo ós lindeiros da finca. Cando se trate dunha parcela en esquina, consideraranse frontes os dous a efectos de retranqueos frontais e o resto os especificados no plano de aliñacións, sempre de acordo coas especificacións desta ordenanza.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póño eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



6.- ORDENANZA 1 DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL E COMERCIAL (I-C). (MODIFICADA NOS APARTADOS DE PARCELA MÍNIMA E RETRANQUEOS LATERAIS SIN QUE ESTO MODIFIQUE OS DEMAIS APARTADOS DE DITA ORDENANZA MANTÉNDOSE NOS MESMOS TERMOS)

DEFINICION.

Corresponde á edificación que albergue aquelas actividades industriais ou comerciais que, de acordo con Regulamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas ou Perigosas e o vixente Plan Xeral, teñan cabida neste polígono.

AMBITO.

Esta Ordenanza é de aplicación a tódalas parcelas privadas, que no plano de zonificación se califican como SOLO DE USO INDUSTRIAL E COMERCIAL (ordenanza nº 1) e para a que pasa a ser de patrimonio municipal en función do Aproveitamento Tipo.

CONDICIONS DE APROVEITAMENTO E VOLUMETRIA.

SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE SOBRE RASANTE.

É a superficie que, construída sobre a rasante do vial é computable a efectos de edificabilidade. O total a construír ascende a 151.086 M2.

ALIÑACIONS E RASANTES.

As aliñacións e rasantes exteriores serán as definidas polo presente Plan Parcial polos instrumentos que o desenvolvan.

RETRANQUEOS.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza I de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepías (A-4), **aprobada definitivamente** polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



As construcións gardarán obrigatoriamente as distancias que nesta normativa se establecen con respecto ós viais, zonas verdes e equipamentos e límites do polígono con outras propiedades exteriores ó mesmo.

Dentro das parcelas observaranse as seguintes condicións:

As edificacións poderán ser exentas ou adosarse a un dos lindeiros laterais.

Cando se constrúan en modo exento, as distancias ós lindeiros laterais serán de catro metros.

Cando se adosen a un dos lindeiros, gardarán respecto ó lindeiro oposto, un retranqueo mínimo de oito metros.

Cando exista consentimento entre os propietarios de parcelas colindantes, permítese o adose a ambos lados.

As distancias mínimas a gardar polas construcións en aqueles lindeiros que dan a zonas verdes, equipamentos ou que son propiedades exteriores ó polígono, será como mínimo de tres metros.

Os retranqueos mínimos que se establecen para as edificacións son:

- Fronte a vial:

- As parcelas que dan fachada a viais exteriores ó polígono, estrada Oubiña ou Pontevedra, gardarán a estas vías a distancia que fixe o Órgano competente e como mínimo seis metros ó borde.
- Respecto ós viais do polígono gardaranse un mínimo de seis metros .

- Fondo de parcela

Adose obrigatorio ou separación mínima de 8 m, excepto as parcelas 100, 101,102 e 103 que deberán cumprir unha separación de 10 m respecto dos límites municipais, a parcela 103 deberá cumprir ademais unha separación de 5 m. Con respecto da parcela do parque deportivo

Laterais.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (E) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



- Permítese o adose ás parcelas colindantes, sempre que sexan de uso industrial-comercial e se deixen oito metros noutro lado; noutro caso o retranqueo mínimo será de 4 metros.
- Cando halla consentimento entre os propietarios de parcelas colindantes, permítese o adose a ambos lados.

A medición realizarase en paralelo ós lindeiros da finca. Cando se trate dunha parcela en esquina, consideraranse frontes os dous a efectos de retranqueos frontais e o resto os especificados no plano de aliñacións, sempre de acordo coas especificacións desta ordenanza.

- **PARCELA MINIMA.**

Para a segregación de parcelas, establécese unha parcela mínima que deberá posuír unha superficie non inferior a 500 m², e na que poida inscribirse un rectángulo de lado mínimo de 10 m, ocupando o lado máximo todo o fondo da parcela motivo da segregación.

Toda parcelación que non se axuste ó establecido neste Plan Parcial, será considerada parcelación ilegal a efectos urbanísticos.

- **PARCELA MÁXIMA.**

Non se establece parcela máxima, pero debe ser considerada como unha soa parcela, a que resulte da agregación de varias parcelas cun mesmo uso, ós efectos de aplicación da normativa. Polo tanto, cando se agreguen parcelas poderanse eliminar os retranqueos a lindeiros se a agregación se produce no senso lateral, ou o do fondo, caso de producirse nese outro senso.

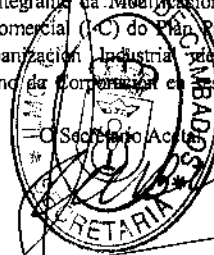
Unha vez obtida a nova parcela, a edificación a construír terá que cumprir os retranqueos a tódolos seus novos lindes, tal e como se especificou anteriormente.

A edificabilidade neta resultante para a nova parcela será a obtida de suma-las edificabilidades das parcelas orixinarias; non así a ocupación, que poderá ser maior ó eliminarse – como xa se comentou no primeiro parágrafo- os retranqueos ós lindeiros comúns das parcelas



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA. - Póñoa eu, o Secretario Acstual., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I.C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial da Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



orixinarias; en calquer caso, a nova ocupación non poderá superar nunca o 80%.

EDIFICABILIDADE.

A edificabilidade máxima permitida sobre parcela de uso industrial será a que no cadro resume (fichas urbanísticas) se establece para cada caso, e que vai dende a menor (0,47 m²/m²) á maior (0,90 m²/m²).

OCUPACIÓN MAXIMA.

A edificación non poderá ocupar máis que o parámetro definido na ficha de cada parcela, excepto se se produce agrupación de parcelas (ver PARCELA MAXIMA), que nunca poderá supera-lo 80 %

SOLO NON OCUPADO OU OCUPABLE.

No solo non ocupado pola edificación e que non sexa susceptible de ocupación futura (por non terse utilizado a edificabilidade total), deberán preverse os espazos necesarios para a carga e descarga de mercadorías, paso de vehículos, xardíns e aparcamentos.

Nesta mesma zona libre, ou ben en soto, deberá resolverse o aparcamento de vehículos, cunhas dotacións mínimas en parcela dunha praza por cada 200 m² de edificación proxectada.

Como mínimo un 10% da zona libre de cada parcela deberá ser destinada a xardíns e zonas verdes.

ALTURA.

A altura máxima a cornixa será de nove metros e medirase nas dúas fachadas opostas do fronte e fondo, non podendo sobrepasa-los once metros en ningún punto respecto á rasante final do terreo en contacto coa edificación.

Exceptuaranse as naves que precisen máis altura en virtude de razóns técnicas de proceso, que deberá estar debidamente xustificado, sendo entón a altura a correspondente ó proceso ou elementos singulares de que se trate.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



En todo caso por enriba da altura máxima autorizada, admitirase a cuberta así como os elementos singulares necesarios por razón da actividade, sempre que garden as distancias a fronte, fondo e ladeiras establecidas para a edificación. A pendente máxima da cuberta será dun 25%.

O máximo número de plantas da edificación será de dous.

A altura máxima da cuberta está limitada polo tipo estrutural elixido, da tal xeito que non poida ser utilizabile e sen sobrepasa-lo 25 % de pendente, excepto que o deseño específico e estrutural da cuberta así o precise, debendo ser xustificado por aspectos técnicos.

CERRES DE PARCELA.

Os cerres de parcela non poderán ser macizos na súa totalidade.

Permitiranse un zócalo continuo dunha altura máxima de 1.00 metro. Por enriba deste zócalo, as partes macizas só poderán ocupar un 20% da superficie total do cerre.

CONDICIONS HIXIENICAS E SANITARIAS.

As edificacións axustaranse ás disposicións establecidas na lexislación laboral, sanitaria e sectorial correspondente.

Serán de aplicación as normas vixentes en materia de:

- Illamento termico-acústico.
- Ventilación e iluminación.
- Protección contra incendios.
- Accesibilidade para minusválidos.
- Tratamento e evacuación de augas.
- Normativa básica de edificación.

E en xeral toda aquela que polo seu emprazamento, deseño e uso lle sexa esixible.

CONDICIONS DE USO.

Fíxanse nesta Ordenanza as condicións de uso, en relación coas Normas Xerais de Uso do capítulo 3 das Normas deste Plan Parcial.



ILMO. CONCELLO
DE
CAMBADOS

Usos principais:

INDUSTRIA.

Nas condicións establecidas neste Plan Parcial e en tódalas categorías que establece o P.G.O.U. e que quedan reguladas no Capítulo 3 do mesmo.

COMERCIO.

Nas condicións establecidas neste Plan Parcial e en tódalas categorías que establece o P.G.O.U. e que quedan reguladas no Capítulo 4 do mesmo.

Uso complementarios:

VIVENDA.

Soamente se autorizarán vivendas destinadas a residencia da persoa encargada da garda das instalacións nas seguintes condicións e supostos:

- a) Que soamente se proxecte unha vivenda por instalación, agás que a superficie construída total supere os 5.000 m², neste caso poderá autorizarse unha segunda vivenda..
- b) Que o uso sexa exclusivamente para o servizo de vixilancia e garda das edificacións.
- c) Que a superficie construída da vivenda non supere 125 m².
- d) Que se axusten ás normas de habitabilidade que lle sexan de aplicación.

GARAXE- APARCAMENTO.

ARTESANIA.

OFICINAS.

SANITARIO.

OUTROS USOS:

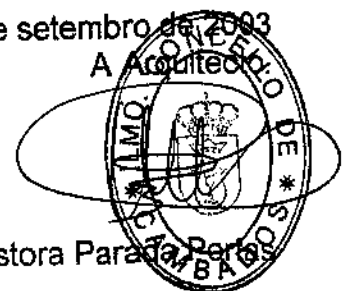
Calquera outro uso non incluído na relación anterior deberá ser expresamente autorizado polo Concello.

DILIXENCIA.- Póñoa eu, o Secretario Acctal., para facer constar que o presente documento forma parte integrante da Modificación Puntual da Ordenanza 1 de Edificación Industrial e Comercial (I-C) do Plan Parcial en Desenvolvemento do Solo Apto para a Urbanización Industrial de Setepias (A-4), aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 18 de febreiro do ano 2.004.-



O Secretario Acctal.

Cambados a 23 de setembro de 2003
A Arquitecto



Fdo. Pastora Parada