



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL
DE
LA CORUÑA

ORDENANZAS
que regulan el uso de los
terrenos incluidos en el polígono
industrial de SABON - ARTEIJO

SERVICIO ESPECIAL DE PLANES Y REALIZACIONES

ORDENANZAS QUE REGULAN EL USO DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL POLIGONO INDUSTRIAL DE SABON - ARTEIJO

I. — DECLARACION GENERAL

Las presentes Ordenanzas regulan la cesión, el uso y las características de las parcelas, terrenos, edificaciones e instalaciones que se realicen en el Polígono Industrial de Sabón-Arteijo, así como la administración del futuro complejo.

II. — PARCELACION PREVISTA

El terreno afectado por el Polígono comprende espacios comunes y parcelas industriales.

Las parcelas industriales son las que figuran numeradas desde el 1 hasta el 157 en el plano anejo a estas Ordenanzas.

Se clasifican en tres categorías:

Categoría Primera. — Son aquéllas cuya utilización implica poco mo-

vimiento de tierras y su situación con respecto a los servicios fundamentales de comunicaciones, abastecimiento de agua y alcantarillado es óptima, sin necesidad tampoco de obras de saneamiento del propio terreno. A esta categoría corresponden las parcelas del plano adjunto cuya numeración y superficie se determinan seguidamente:

Número	6	Superficie en m2:	17.600,00
"	7	" "	10.880,00
"	8	" "	11.120,00
"	9	" "	97.120,00
"	10	" "	14.280,00
"	11	" "	12.800,00
"	12	" "	15.400,00
"	13	" "	16.200,00
"	14	" "	10.600,00
"	15	" "	29.100,00
"	16	" "	26.100,00
"	17	" "	22.880,00
"	18	" "	23.760,00
"	19	" "	11.440,00
"	20	" "	11.380,00
"	28	" "	8.880,00
"	31	" "	11.680,00
"	32	" "	7.920,00
"	33	" "	16.200,00
"	40	" "	6.760,00
"	41	" "	8.000,00
"	42	" "	9.200,00
"	48	" "	13.520,00
"	49	" "	23.760,00
"	50	" "	26.920,00
"	61	" "	11.120,00
"	62	" "	14.360,00
"	63	" "	13.800,00
"	64	" "	10.880,00
"	65	" "	13.760,00
"	66	" "	17.880,00
"	67	" "	13.120,00

Número	Superficie en m2:
68	15.320,00
" 69	16.800,00
" 70	25.120,00
" 71	8.480,00
" 72	9.400,00
" 73	17.600,00
" 74	20.720,00
" 75	10.120,00
" 79	11.640,00
" 80	16.800,00
" 83	26.840,00
" 84	21.480,00
" 85	18.920,00
" 86	13.680,00
" 89	12.240,00
" 90	12.040,00
" 93	38.520,00
" 95	26.760,00
" 110	20.000,00
" 111	12.600,00
" 112	13.000,00
" 113	8.400,00
" 114	11.000,00
" 115	12.400,00
" 116	13.120,00
" 128	15.080,00
" 129	13.920,00
" 130	13.360,00
" 131	17.640,00
" 132	27.000,00
" 133	13.200,00
" 134	17.920,00
" 135	19.200,00
" 136	24.800,00
" 137	11.400,00
" 143	15.400,00
" 144	12.560,00

Categoría Segunda. — Son aquéllas cuyas circunstancias resultan intermedias en relación con las de las categorías primera y tercera. A esta categoría corresponden las parcelas del plano adjunto cuya numeración y superficie se determinan seguidamente:

Número	1	Superficie en m2:	4.920,00
"	2	" "	7.880,00
"	3	" "	9.360,00
"	4	" "	12.120,00
"	5	" "	14.720,00
"	21	" "	11.200,00
"	22	" "	10.400,00
"	23	" "	11.000,00
"	24	" "	14.080,00
"	25	" "	13.640,00
"	26	" "	18.400,00
"	27	" "	19.560,00
"	29	" "	11.600,00
"	30	" "	12.000,00
"	34	" "	9.440,00
"	35	" "	12.400,00
"	36	" "	16.560,00
"	37	" "	17.600,00
"	38	" "	14.080,00
"	39	" "	9.600,00
"	43	" "	9.240,00
"	44	" "	9.800,00
"	45	" "	6.320,00
"	46	" "	9.480,00
"	47	" "	11.840,00
"	51	" "	10.800,00
"	52	" "	6.920,00
"	53	" "	7.760,00
"	54	" "	15.080,00
"	55	" "	15.320,00
"	56	" "	8.800,00
"	57	" "	16.320,00
"	58	" "	16.600,00
"	59	" "	20.800,00

Número	60	...	...	...	Superficie en m2:	8.400,00
"	76	...	...	...	"	8.440,00
"	77	...	...	...	"	9.120,00
"	78	...	...	...	"	14.000,00
"	81	...	...	...	"	15.280,00
"	82	...	...	...	"	25.760,00
"	87	...	...	...	"	31.480,00
"	88	...	...	...	"	17.320,00
"	91	...	...	...	"	17.800,00
"	92	...	...	...	"	13.440,00
"	94	...	...	...	"	15.200,00
"	96	...	...	...	"	23.520,00
"	99	...	...	...	"	119.000,00
"	109	...	...	...	"	27.920,00
"	117	...	...	...	"	7.080,00
"	118	...	...	...	"	9.520,00
"	121	...	...	...	"	4.800,00
"	122	...	...	...	"	7.560,00
"	123	...	...	...	"	8.800,00
"	124	...	...	...	"	9.520,00
"	125	...	...	...	"	13.600,00
"	126	...	...	...	"	15.640,00
"	127	...	...	...	"	15.200,00
"	138	...	...	...	"	10.800,00
"	139	...	...	...	"	39.240,00
"	141	...	...	...	"	11.960,00
"	142	...	...	...	"	12.600,00
"	145	...	...	...	"	10.200,00
"	146	...	...	...	"	9.480,00
"	148	...	...	...	"	6.920,00
"	149	...	...	...	"	15.200,00
"	150	...	...	...	"	11.080,00
"	151	...	...	...	"	20.240,00
"	152	...	...	...	"	6.600,00
"	153	...	...	...	"	9.600,00
"	154	...	...	...	"	15.600,00
"	156	...	...	...	"	10.800,00

Categoría Tercera. — Son aquéllas que desde el punto de vista topográfico están necesitadas de fuertes movimientos de tierras y precisan complementar los servicios básicos con realizaciones por cuenta de las empresas cesionarias a base de acometidas complementarias a la red general del Polígono. A esta categoría corresponden las parcelas del plano adjunto cuya numeración y superficie se determinan seguidamente:

Número	97	Superficie en m2:	20.320,00
"	98	" "	18.760,00
"	100	" "	8.800,00
"	101	" "	10.880,00
"	102	" "	7.520,00
"	103	" "	5.440,00
"	104	" "	8.920,00
"	105	" "	15.040,00
"	106	" "	9.680,00
"	107	" "	6.400,00
"	108	" "	12.480,00
"	119	" "	8.600,00
"	120	" "	7.480,00
"	140	" "	15.680,00
"	147	" "	12.120,00
"	155	" "	10.000,00
"	157	" "	8.200,00

La total superficie prevista para parcelas industriales asciende a 2.403.580 metros cuadrados.

III. — AGRUPACION Y SEGREGACION DE PARCELAS

La Diputación Provincial podrá autorizar la agrupación de dos o más parcelas para formar otra de mayor superficie, siempre que las parcelas agrupadas se destinen a la instalación de la misma industria.

Igualmente podrá autorizar la Diputación Provincial la segregación de una parcela en dos o más de menor superficie si considera que las nuevas parcelas resultantes de la segregación podrán ser susceptibles de aprovechamiento industrial.

En todo caso, la agrupación o segregación respetará el trazado de la red viaria, y, en lo posible, los demás servicios generales.

IV. — COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS

Dentro de las parcelas se establecen las siguientes zonas:

A) *Edificios para naves de fabricación o almacenaje.*— La superficie que se puede dedicar a este tipo de edificios no tiene límite, siempre que se cumplan los porcentajes establecidos en los demás apartados del presente artículo.

B) *Bloques representativos.*— Comprenden los destinados a despacho, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

La superficie cubierta en planta por edificios estará comprendida entre el 10% y el 20% de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje incluídas en el apartado A), pudiendo admitir la Diputación Provincial, discrecionalmente, márgenes de tolerancia en menos o en más.

Los bloques representativos tendrán, como máximo, 10 metros de profundidad, en el caso de que se hallen adosados a naves y otros edificios; y 15 metros, en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas partes.

C) *Espacios libres para aparcamientos.* — Dentro de cada parcela, el espacio libre destinado para aparcamiento de vehículos de todas clases no será inferior al 5 % de la superficie en planta que ocupen las naves de fabricación y almacenaje incluídas en el apartado A).

Los espacios que queden junto a las vías de tráfico, como consecuencia de los retranqueos obligatorios a que después se hará referencia, también podrán ser destinados al aparcamiento de vehículos, siendo computable tal superficie para establecer el porcentaje fijado en el párrafo anterior.

D) *Construcciones accesorias.* — Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo vez y media la altura del edificio vecino más alto.

V. — TRAFICO RODADO

Por las vías indicadas en el plano anejo, que serán ejecutadas por la

Diputación Provincial, se permitirá el tráfico rodado de vehículos de todo tipo.

Los vehículos únicamente podrán detenerse en los espacios reservados a este fin en los laterales de las vías de tráfico.

Deberá respetarse la señalización.

Teniendo en cuenta que las conducciones de servicios y suministros se llevarán por los bordes de la red viaria quedará completamente prohibido salirse de las calzadas a todo tipo de vehículos al objeto de evitar deterioros en las redes anteriormente indicadas.

Todos los desperfectos que sean ocasionados por incumplimiento de las normas comprendidas en esta ordenanza serán de cargo del infractor.

VI. — VIAS DE PEATONES

Los peatones deberán circular por las aceras, paseos y vías destinadas a este fin, respetando las normas generales de circulación y las señales que se establezcan.

VII. — ACCESOS A LAS PARCELAS

Los accesos serán lo suficientemente amplios como para que los vehículos de gran tonelaje no tengan precisión de efectuar maniobras para la entrada o salida de las parcelas.

Deberán separarse los accesos de vehículos y de peatones hacia el interior de las parcelas, quedando prohibido terminantemente un acceso único para ambos tipos de circulación.

VIII. — COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADAS

Los frentes de fachadas de las parcelas se ajustarán a las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán situarse junto a la vía de acceso de la parcela, con su fachada principal retranqueada 10 metros, a partir de la alineación prevista, como mínimo.

b) En aquellas industrias en las que el frente de fachada no quedara cubierto con los edificios representativos, dicho frente podrá completarse con naves de fabricación o almacenaje para llegar a la construcción total de la fachada, respetando también en este caso el retranqueo establecido por el anterior apartado.

c) En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo, que consiste en una cerca de tela metálica de 2 metros de altura sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura, debidamente escalonada para seguir la configuración del terreno y con puertas practicables que abran hacia el interior de la parcela.

d) Los espacios libres obtenidos a consecuencia de los retranqueos, podrán ser destinados al aparcamiento de vehículos, zona verde, elementos decorativos, etc. Queda prohibido el uso de estos espacios libres para depósito de materiales, vertedero de desperdicios, construcciones fijas o provisionales, y en general para todo lo que pueda perjudicar la estética del Polígono.

IX. — SOLUCIONES DE ESQUINA

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre como mínimo, al menos en planta baja, el espacio correspondiente al ángulo formado por las normales trazadas a las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos tramos rectos.

X. — EDIFICACIONES DE LAS PARCELAS

a) Las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas industriales estarán obligadas a un retranqueo lateral en todo su perímetro de 5 metros como mínimo. Al espacio libre obtenido a consecuencia de los retranqueos le será de aplicación lo dispuesto en el apartado d) de la ordenanza VIII. El cerramiento se hará conforme al tipo señalado en el apartado c) de la mis-

ma Ordenanza. El cerramiento común a dos parcelas colindantes será realizado por cuenta 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 edificio alguno.

b) La altura máxima del bloque representativo construido en el frente de fachada será de tres plantas, no autorizándose áticos retranqueados. En las parcelas superiores a 15.000 metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros. En todo caso, el piso de la planta baja deberá elevarse 0'50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada; la altura mínima de cada una de las plantas será de 2'70 metros, y la altura máxima de 3'20 metros.

c) La altura de las naves de fabricación y almacenaje no está sujeta a limitación alguna.

d) Se permiten semisótanos y sótanos. Los semisótanos podrán ser dedicados a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie útil del local. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la mitad de la altura de las edificaciones más altas que lo delimiten y tengan estas edificaciones huecos correspondientes a locales aptos para la habitación o trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zona de paso o de almacenaje, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la longitud antes establecida. La superficie mínima de los patios no será nunca inferior a cuatro metros cuadrados.

XI. — ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES

a) Se prohíben los elementos estilísticos.

b) Se admiten los materiales y elementos prefabricados, aceptados por las normas de la buena construcción.

c) Los materiales serán presentados en su verdadero valor, quedando prohibido el falseamiento de los mismos.

d) Se permiten los revocos, siempre que estén terminados. Las empresas quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior aplicación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos, debiendo cuidar las empresas de su buen mantenimiento y conservación.

XII. — USOS

a) *De industrias.* — En principio, se admite amplia libertad de instalación y funcionamiento, sin perjuicio de que las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas cumplan las prescripciones contenidas en el Reglamento aprobado por Decreto núm. 2.414 de 30 de noviembre de 1961 y demás de aplicación.

b) *De viviendas.* — Por regla general, queda prohibida la utilización de parcelas para fines de vivienda, sean aisladas o en bloque. Sólo serán autorizadas las destinadas al personal encargado de la custodia, vigilancia y conservación de las diferentes industrias y edificios ajenos y siempre que la asignación se realice precisamente por razón del cargo. Estas viviendas tendrán una superficie comprendida entre los 45 y los 150 metros cuadrados, no pudiendo existir más de una por cada hectárea de terreno. Se procurará que las viviendas se construyan en unidades aisladas y próximas a las de las parcelas colindantes al objeto de formar de esta manera pequeños enclaves residenciales.

c) *De garajes.* — Se permiten exclusivamente los destinados para los vehículos relacionados con las industrias o de la propiedad del personal.

d) *De oficinas.* — Se permite solamente el uso de las oficinas relacionadas de manera directa con las industrias establecidas.

e) De comercios. — Se prohíbe la instalación de establecimientos comerciales dedicados a la venta al mayor o al detalle de cualquier clase de artículos. Sin embargo la Diputación podrá explotar por sí o ceder la explotación de parcelas y de espacios comunes para fines concretos de estanco, servicio de carburantes y recambios para vehículos, agencias de viaje y oficinas de turismo e información, quiosco de venta de libros, periódicos y revistas, peluquería, limpiabotas, despacho de localidades para espectáculos, y otros similares que en cada supuesto se determinen de manera específica. La cesión de espacios comunes solo podrá otorgarse en régimen temporal.

f) *De recintos para una colectividad.* — Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos. Se permite la enseñanza para formación obrera dentro de cada recinto industrial y como dependencia de la industria establecida. Igualmente quedan autorizadas, bien en el interior de cada parcela o en locales de uso común, las manifestaciones de carácter religioso, cultural, recreativo y deportivo.

XIII. — SEGURIDAD E HIGIENE

Además de las normas comprendidas en el Reglamento General aprobado por Orden del Ministerio de Trabajo de 31 de enero de 1940 y otras de aplicación, se tendrán en cuenta las siguientes:

a) *Hidrantes.* — Será obligatoria la instalación de un hidrante cada 1.000 metros cúbicos edificados.

b) *Resíduos gaseosos.* — La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 300 kilogramos por hora. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

c) *Aguas residuales.* — Se procurará que las materias en suspensión contenidas en las aguas residuales no excedan el peso de 30 miligramos por litro. La D. B. O. (demanda bioquímica de oxígeno) será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto por litro, absorbido en 5 días a 18 grados centígrados. El nitrógeno expresado en Ny (NH₄) no será superior a 10 y 15

miligramos por litro respectivamente. El afluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El afluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30 grados centígrados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados alógenos. También queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando esta pueda ser utilizada para fines de alimentación humana.

XIV. — ESPACIOS COMUNES

Se entienden como tales las zonas en las que no existe propietario particular y dependen directamente de la administración del Polígono. Pueden ser de los siguientes tipos:

A) *Espacios libres.* — A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos. Se permite el paso de tendidos y conducciones aéreas y subterráneas.

B) *Centros comunales.* — Corresponden a las zonas que pueden reservarse para edificios públicos de carácter administrativo o establecimientos comerciales y recintos colectivos previstos en los apartados e) y f) de la ordenanza XII.

C) *Red viaria.* — Se tendrán en cuenta lo dispuesto en las ordenanzas V, VI y VII.

XV. — ADMINISTRACION DEL POLIGONO

Corresponderá a la Diputación Provincial de La Coruña.

Quedará facultado este Organismo para sustituir la omisión de las empresas y con cargo a éstas, en todo lo relativo al estricto cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

XVI. — ENAJENACION DE LAS PARCELAS

Para la enajenación de parcelas industriales se tendrán en cuenta las normas propias del Régimen Local y aquéllas otras disposiciones que sean de aplicación a estos supuestos.

El precio definitivo y demás condiciones de la enajenación serán fijados por la Diputación Provincial, quedando esta facultada para formalizar la enajenación por precio provisional y a reserva de fijación del definitivo.

En cuanto sea posible, se procurará atender la preferencia dada por la prioridad en la solicitud.

La adquisición de las parcelas implica para las empresas el compromiso de cumplir estas Ordenanzas y contribuir proporcionalmente, y conforme a los criterios que en su caso se establezcan con carácter general o de manera particular, en los gastos de administración y en los derivados de la mejora, conservación y buen funcionamiento de los espacios, servicios y suministros comunes, tales como red viaria, abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, zonas verdes, etc., así como de realizar o sufragar las medidas correctoras de los hechos que ocasionen y resulten perjudiciales a la buena marcha del Polígono.

XVII. — NORMAS TRANSITORIAS

La parcela número 9 se asigna a "BAFRISA"

La parcela número 93 se asigna a "RENOSA"

La parcela número 99 se asigna a "FENOSA" para Central Térmica.

Estas asignaciones tienen carácter meramente provisional y no vinculan a la Diputación Provincial en tanto no se cumplan las formalidades previas a la enajenación, se otorgue el pertinente contrato y se comprometan las indicadas empresas al cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

XVIII. — NORMAS FINALES

Las presentes Ordenanzas podrán ser modificadas total o parcialmente previo el mismo trámite seguido para su aprobación, y desarrolladas de manera general o parcial, por la Diputación Provincial cuando ésta lo considere oportuno y sin perjuicio de los derechos adquiridos.

También queda facultado el expresado Organismo para interpretar el contenido de las Ordenanzas, ante las situaciones concretas que pudieran plantearse.

Las presentes Ordenanzas han sido aprobadas por la Excm. Diputación Provincial de La Coruña en sesiones de 25 de agosto (aprobación inicial) y 23 de octubre (aprobación provisional) de 1965, como comprendidas en el Plan de Ordenación Parcial del Polígono Industrial de Sabón-Arteijo y su delimitación, y merecieron aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Arquitectura y Urbanismo en su reunión de 30 de octubre del propio año, habiendo sido insertado este acuerdo en el "Boletín Oficial" de la provincia número 258, de 11 de noviembre de 1965.