

BOLETÍN OFICIAL DA PROVINCIA DA CORUÑA



Boletín Nº 173. Lunes, 30 de julio de 2001

- [III. ADMINISTRACIÓN LOCAL](#) - [III.2 MUNICIPAL](#) - [A CORUÑA](#) - [URBANISMO](#)

ANUNCIO Pág. 6955 Reg. 8176 / 8197.

[Anterior](#)

[Siguiente](#)

Ordenanzas reguladoras del plan parcial del "Sector S-7, Recinto Ferial"

El Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de A Coruña, en sesión celebrada el día 9 de julio de 2001, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"1.-Aprobar el informe firmado por el asesor de Urbanismo y la directora adjunta en relación con las alegaciones presentadas en el trámite de información pública del expediente "Plan Parcial del Sector S-7, Recinto Ferial", el cual obra incorporado a los folios 345 a 350 del expediente administrativo tramitado.

2.-Aprobar definitivamente el Plan Parcial correspondiente al Sector 7 del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, "Recinto Ferial", en las condiciones recogidas en el texto refundido presentado a medio de instancia de 2 de julio de 2001."

Lo que se publica significando que contra el anterior acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o, en su caso, publicación en el Diario Oficial de Galicia, si bien previamente, y con carácter potestativo, cabe interponer recurso de reposición ante el propio órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes. En este caso contra la desestimación del recurso de reposición el plazo para interponer el contencioso administrativo será de dos meses a contar de la desestimación presunta, que se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la interposición del recurso de reposición.

A Coruña, 13 de julio de 2001.

El concejal delegado de Urbanismo,

Salvador Fernández Moreda.

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL "SECTOR S-7, RECINTO FERIAL"

NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

1.1. Naturaleza, ámbito y vigencia

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de la Ordenación Urbanística del Sector de Suelo Urbanizable S-7 denominado Recinto Ferial, A Coruña, clasificado en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, aprobado definitivamente en su texto refundido el día 19 de Octubre de 1998.

El ámbito del Sector S-7 denominado Recinto Ferial es un territorio cuyo emplazamiento viene comprendido entre las siguientes infraestructuras y equipamientos: El Sistema General Ferroviario al sur, el Equipamiento Comercial - Continente- y el Coliseo al norte, así como la Urbanización de carácter residencial Ponte da Pedra y el núcleo rural de A Cabana.

Al oeste, se ubica el Instituto de Formación Profesional de Someso y al este, la parcela vinculada al concesionario de Vehículos de Automoción SEAT y el Edificio administrativo de reciente construcción destinado a usos sindicales.

Este Plan Parcial y por consiguiente sus ordenanzas entrarán en vigor en la forma legalmente establecida, afectando a las fincas incluidas dentro del perímetro delimitado por el Plan Parcial siendo de aplicación a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas que se ejecuten en el mismo ya sean públicas o privadas.

En todos aquellos conceptos del presente Plan Parcial en los cuales no se define contenido, alcance y significación se considerará válido a todos los efectos lo descrito en el PGOM de A Coruña.

1.2. Número máximo de viviendas

El presente Plan Parcial establece para el uso residencial el número de 1437 viviendas como máximo, distribuidas proporcionalmente entre los edificios destinados al mencionado uso, sobre una base aproximada de 100 m² por vivienda.

1.3. Alcance normativo de los documentos

1.3.1. El presente Plan Parcial se encuentra integrado por los siguientes documentos:

- A.-Memoria de la Ordenación y sus determinaciones.
- B.-Planos de Información.
- C.-Planos de Ordenación.
- D.-Ordenanzas Reguladoras.
- E.-Plan de Etapas.
- F.-Estudio Económico-Financiero.

1.3.2. El alcance normativo de los documentos que integran el presente Plan Parcial se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña.

1.3.3. La cartografía a escala 1/1000 que constituye la base gráfica sobre la

cual se ha dibujado la planimetría tendrá carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y las determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

El Ayuntamiento facilitará la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

1.4. Modificaciones

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la Ley.

1.5. Estudios de detalle

De acuerdo con el artículo 30 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, se podrán formular Estudios de Detalle para completar o adaptar determinaciones establecidas en el Plan Parcial. Su contenido tendrá como finalidad establecer o readaptar según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que les corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

Conforme a ellos y con el propio Plan Parcial, se prevee la utilización de los Estudios de Detalle en situaciones que:

1.-Como consecuencia del Proyecto de Urbanización definitivo y las dificultades topográficas pudiera necesitarse un ajuste de alineaciones.

2.-Como consecuencia de las necesidades específicas derivadas de un mayor conocimiento de la tipología residencial, pudieran ser necesarios para establecer o reajustar dichas ordenaciones.

En este caso, el Estudio de Detalle tendrá presente como elementos reguladores los siguientes aspectos:

- a) El viario periférico donde se ubicará el tejido residencial.
- b) El viario peatonal y la redistribución de los espacios libres y zonas verdes.
- c) Las alturas máximas establecidas y el volumen máximo a construir.

1.6. Proyecto de compensación

El proyecto de Compensación será una de las figuras destinadas al desarrollo del presente Plan Parcial, ajustándose a lo establecido en el artículo 133 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, así como a lo establecido por las disposiciones legales vigentes aplicables.

1.7. Proyectos de urbanización

Los Proyectos de Urbanización son las figuras que tienen por objeto la ejecución de servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 31 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia así como a lo establecido en las secciones 2ª y 3ª del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña y a las determinaciones de los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a lo establecido en el presente documento.

El contenido formal del proyecto de urbanización será el establecido en el artículo 31.3 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia.

1.8. Licencias

Para la realización, dentro del sector, de cualquier tipo de obra de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, así como movimientos de tierras, urbanizaciones o parcelaciones, será imprescindible la obtención previa de la licencia municipal.

Para la obtención de licencia de edificación de una parcela determinada será imprescindible que ésta cuente con la dotación de los servicios urbanos mínimos o, en su caso, que sean realizados simultáneamente con el resto de las obras.

Las alineaciones y la ordenación volumétrica podrán modificarse de acuerdo con las necesidades derivadas de programas de viviendas, tipologías utilizadas, composición global de la ordenación u otra razón lo suficientemente justificada.

La tipología básica del presente Plan Parcial es la Ordenación mediante Torres.

La modificación de esta ordenación podrá realizarse mediante una adecuada justificación.

La regularización de las parcelas del presente Plan Parcial con el suelo urbano colindante se podrá realizar siempre que así lo aconseje la adaptación del diseño del Plan Parcial a los condicionantes de las parcelas adyacentes.

1.9. Conceptos

En cuanto a la terminología técnico-jurídica utilizada, deberá entenderse en el sentido estricto que se derive en cada caso de la Lei do Solo de Galicia y sus desarrollos reglamentarios. Salvando siempre la procedencia de los textos legales, se definen a continuación una serie de términos que serán utilizados a lo largo de estas normas, de manera complementaria a lo establecido en el Título VI de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña.

1.9.1. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. El destino de la parcela, en función del destino urbanístico de los terrenos, será urbano.

Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

La Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia y el vigente PGOM de A Coruña posibilitan la ocupación del subsuelo de espacios verdes y zonas libres de cesión obligatoria.

La documentación gráfica especifica la ocupación en superficie de la parcela correspondiente mediante un volumen edificatorio, asicomo la ocupación del subsuelo en dicha parcela.

1.9.2. Fachada o plano de fachada.

El plano vertical que parte de la línea de intersección del edificio con el terreno circundante.

1.9.3. Altura máxima.

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones en el sistema de ordenación según alineación vial, se establece fijando el número de plantas máximo.

1.9.4. Planta.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

1.-Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera ó 1.50 metros por encima o por debajo de esta rasante, debidamente justificado.

2.-Plantas inferiores a la baja.

Tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de 1.50 metros por encima de la rasante de la acera. Pueden ser:

a) Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1.50 m) por encima de la rasante de la acera o del terreno.

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.1. Ordenanzas generales de edificación

2.1.1. Condiciones higiénicas

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda o a cualquier uso público, deberá de cumplir las condiciones mínimas de higiene establecidas en los Reglamentos y Disposiciones Legales vigentes; en especial el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre de la Consellería de Ordenación del Territorio e Obras Públicas de

la Xunta de Galicia.

2.1.2. Condiciones Estéticas

Se establecen las normas estéticas y compositivas descritas a continuación:

2.1.2.1. Materiales:

No se condiciona el uso de los materiales, solamente se recomiendan aquellos que por su adecuación al clima se han desarrollado o se desarrollan como soluciones contrastadas por el uso en la zona.

2.1.2.2. Espacio libre en cada parcela:

El ajardinamiento se hará desde una idea compositiva global que permita elegir las especies adecuadas para su plantación.

2.1.2.3. Composición plástica de los edificios:

Esta se producirá dentro de los sólidos capaces previstos en el presente Plan Parcial.

La unidad plástica de los edificios proyectados se pretende lograr a través de una Ordenanza que formule un tratamiento de carácter unitario para el conjunto de los mismos, exceptuando los volúmenes edificatorios que por su carácter singular y específico se puedan disponer en las zonas IV y V, denominados b.IV.2 y b.V.2 respectivamente. Ello provoca que se sugiera la descomposición de cada uno de ellos en tres zonas o franjas diferentes: Arranque, Fuste y Coronación.

A cada una de ellas se le asignan unas características estéticas de acabados y proporciones acordes al lugar en el cual se disponen con respeto a la masa edificada.

Las características exigidas a cada una de esas zonas o franjas diferentes son las siguientes (siendo H la altura total de la edificación):

* Arranque 1/4 h

- Materiales:

Se propone, de modo preferente el uso de materiales de naturaleza pétreo o todos aquellos que por su naturaleza puedan asimilarse a dicha cualidad.

- Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

La proporción del lleno sobre el vacío (ventana, balcón, terraza, loggia,...) vendrá derivada del manejo del hueco como elemento compositivo.

* Fuste 2/4 h

- Materiales:

Los materiales del arranque podrán ser sustituidos en parte o en su totalidad por un material de acabado o cierre de naturaleza ligera, entiéndase paneles sandwiches, piezas de hormigón prefabricado, tableros de alta densidad, vidrios celulares, etc..., y todos aquellos otros que por sus características técnicas puedan ser asimilables a dicha naturaleza.

- Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

La proporción lleno - vacío del Fuste podrá mantener la dispuesta en el Arranque, o bien ser sustituida en parte o en su totalidad por una proporción en la cual el vacío alcance una mayor dimensión, al adquirir el edificio cotas de mayor apertura al horizonte. En la medida en que su función lo aconseje alcanzará una mayor dimensión.

Por consiguiente, las proporciones lleno-vacío variarán, aligerándose y acentuándose la esbeltez del edificio construido.

* Coronación 1/4 h

- Materiales:

En este caso, los elementos de naturaleza ligera podrán alcanzar el 100% de la superficie de las fachadas. Conformarán una unidad compositiva con los elementos denominados ARRANQUE y FUSTE, así como con los elementos de cubierta.

- Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

Al continuar el edificio adquiriendo cada vez mayores cotas de altura, el vacío deberá disponerse en esta zona, con una dimensión mínima de vez y media a la proyectada en el elemento denominado FUSTE, en la medida en la que la funcionalidad del edificio tolere su aumento.

* Observaciones

El volumen resultante de la disposición de los elementos de acceso al edificio (elementos de comunicación vertical: escaleras y ascensores, locales de instalaciones, etc...), se resolverá como una unidad compositiva integradora con el resto del edificio, asumiendo las características de retranqueo con respecto a las fachadas que la planta baja libre requiere.

No obstante, al objeto de conferir un carácter unitario al elemento edificado, el material empleado en las diferentes partes del mismo (ARRANQUE, FUSTE y CORONACION), podrá ser de la misma naturaleza.

2.1.2.4. Tendederos:

Se dispondrá en cualquier caso como mínimo un elemento de protección que impida la visión del interior de los tendederos desde el espacio exterior. Asimismo se protegerá el exterior del agua que escurra de los mismos.

2.1.2.5. Semisótanos:

Los paramentos de fachada vista de los semisótanos, caso de producirse, se ejecutarán con el mismo nivel de acabados que la fachada, teniendo en cuenta su consideración como zócalo o basamento de edificio.

2.1.2.6. Rótulos:

Se permitirán preferentemente ubicados en la cubierta y/o en el arranque (1/4 H) de la edificación, previa aprobación municipal.

2.1.2.7. Marquesinas:

El diseño de las marquesinas, sitas en las plantas bajas de los edificios, deberá realizarse de acuerdo con las siguientes determinaciones:

a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3.00 metros, no pudiendo exceder en cualquier caso de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.

b) La longitud de la marquesina perpendicular a la fachada no podrá superar la línea interior de la acera.

2.1.2.8. Plantas bajas:

La ocupación de esta planta con los locales de instalaciones auxiliares no superará el 50% del total de la superficie de la planta baja, y se realizará con un tratamiento estético acorde a la composición plástica del edificio, potenciando en la medida de lo posible la diafanidad de la planta baja mediante el empleo de materiales de naturaleza ligera.

2.1.2.9. Cubiertas:

La composición de la cubierta se realizará de manera unitaria en cuanto a los materiales y las formas empleadas en la misma.

2.1.3. Condiciones de accesibilidad.

En el diseño del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la Lei 8/1997 do 20 de Agosto da Consellería de Presidencia de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del presente Plan Parcial, ajustándose a la Lei 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Regulamento de accesibilidade aprobado por el Decreto 35/2000.

2.1.4. Ordenanzas comunes de forma y volumen de los edificios.

2.1.4.1. Edificabilidad:

Para el cómputo de edificabilidad se aplicarán las disposiciones previstas en el vigente PGOM de A Coruña.

A los locales de instalaciones auxiliares que se dispongan en las plantas bajas se les fija una ocupación máxima del 50% del total de la superficie de la planta baja.

2.1.4.2. Sótanos:

El número de plantas de sótanos es libre y dependerá del programa del edificio. La altura mínima libre exigida en cualquier punto del sótano no podrá ser inferior a 2.20 m.

2.1.4.3. Cubiertas:

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

A. Planas

La pendiente será la mínima necesaria para evitar problemas de humedades.

El volumen que sobresalga del plano de la cubierta de la última planta vividera será tratado con una estructura estética adecuada e integrado en la volumetría del edificio.

Este volumen se retranqueará 3.30 m desde el plano de fachada (no se considerarán los salientes, ni los vuelos en fachada) en todas las fachadas y en cualquiera de ellas, exceptuando las cajas generadas por los elementos verticales de comunicación (escaleras, ascensor). En todo caso, la altura de este volumen no superará los 3.50 m., medidos desde la cara superior del último forjado de piso. En este caso, se permite elevar 1.60 m los antepechos con un tratamiento similar al de la fachada, a efectos de ocultar la volumetría debido a las instalaciones colectivas que se dispongan en ese plano.

B. Inclinas

Sobre la altura, fijada en el apartado de ALTURA Y N° DE PLANTAS solamente se permitirá la construcción, en el interior del espacio definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso con el plano de todas las fachadas (no se considerarán los salientes, ni los vuelos en fachada) del sólido edificado que se eleva un metro sesenta centímetros (1.60 m) de altura y desde ésta una línea recta sin quiebros buscando la cumbre formando con la horizontal un ángulo de 15° como máximo.

En ningún caso la cumbre se elevará más de 4.00 m. Los faldones de cubierta serán continuos y sin quiebros. No se permitirá ningún volumen por encima de los faldones de cubierta. Chimeneas, antenas y similares se integrarán en la estética del edificio.

2.1.4.4. Tratamiento del sistema de espacios libres:

Los espacios libres de cesión del presente Plan Parcial podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

Asimismo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.4.4 del vigente PGOM de A Coruña, ajustándose en este caso a lo establecido en los artículos 81 y 82 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, así como a los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrá ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación.

De igual modo, el Convenio Urbanístico de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y ocho, firmado por D. Salvador Fernández Moreda, Concejal Delegado de Urbanismo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña y D. Antonio Fontenla Ramil, en representación de la Comisión Gestora, constituida para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable número 7, en la Casa de Paredes, sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, contempla, en su sexta estipulación, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y construcción de edificios.

El tratamiento de este sistema de espacios libres será ajardinado en la totalidad de su superficie, exceptuando los elementos de acceso peatonales y de vehículos.

El ajardinamiento sobre los garajes-aparcamientos dispondrá de una capa de tierra vegetal de ciento cincuenta centímetros (150 cm) de espesor, cuyo nivel

superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles, o en su caso, de los límites de las parcelas colindantes.

2.1.4.5. Aparcamiento:

Será obligatorio, en uso residencial, la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y, en otros usos, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 80 m² construidos.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

La disposición de los accesos a los sótanos se realizará preferentemente y siempre que sea posible de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

Los espacios libres de cesión del presente Plan Parcial podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

2.1.4.6. Sistemas de comunicación vertical. Ascensores:

Es obligatorio el uso de los ascensores cuando la última planta vividera esté situada a 13 metros o más de altura sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los cuartos de maquinaria podrán situarse tanto en los sótanos como en la planta de cubierta (plana) o espacio bajo cubierta (inclinada).

Es de estricto cumplimiento el Decreto 311/1992 de 12 de Novembro de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas da Xunta de Galicia en cuanto a volúmenes de ascensores necesarios para resolver el transporte vertical. Así como la normativa que en materia de prevención y extinción de incendios se contiene en la NBE-CPI vigente.

2.1.4.7. Sistemas de comunicación vertical. Escaleras:

La caja de escaleras tendrá un ancho libre mínimo entre paramentos de 2.20 m. No obstante lo anterior, las escaleras cumplirán la Normativa que en materia de prevención y evacuación de incendios se contiene en la NBE-CPI vigente, así como en las establecidas en el Decreto 311/1992 de la Xunta de Galicia. Las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco 1 m² de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

2.1.4.8. Semisótanos

En el caso de existir, únicamente se permitirá su manifestación en el interior de la envolvente definida por la ocupación en planta del edificio.

2.2. Ordenanzas específicas zonales. Usos pormenorizados.

2.2.1. Zona I.

Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial- y equipamiento social.

2.2.1.1. Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial-.

- Tipología:

Edificación de composición libre.

- Uso:

Característico: Terciario Espectáculos y Recreativo.

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios: Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.

Terciario Hotelero en cualquier situación.

Terciario Salas de Reunión en cualquier situación.

Prohibidos: Todos los no citados en apartados anteriores.

- Altura máxima y n.º de plantas:

Las alturas de estas plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

Se fija un número máximo de 3 PLANTAS (B+2 PLANTAS) sobre rasante.

- Superficie de la parcela:

19212.00 metros cuadrados.

- Ocupación en planta:

100%.

- Aprovechamiento máximo:

30000.00 metros cuadrados.

- Sótanos:

Se permiten, sin computar aprovechamiento. Se establece el uso de aparcamiento, almacenaje e instalaciones necesarias en relación con los usos establecidos en las plantas superiores.

- Otras:

Al uso público del Recinto Ferial (Sistema General Dotacional Público), el PGOM de A Coruña le hace cumplir el Artículo 5.2.6.1 a.4), en cuanto a la dotación de plazas de garaje.

2.2.1.2. Equipamiento social

- Titularidad:

Privada.

- Tipología:

Edificio de composición libre.

- Uso:

Característico: Socio Cultural.

Asociado: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

Por tener carácter de dotación mínima impuesta por el Reglamento de Planeamiento, no se permite el cambio a un uso distinto para el cual ha sido previsto.

- Altura máxima:

La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

En consecuencia, el edificio deberá guardar armonía y composición con el Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial-, fundamentalmente en las relaciones de cornisa y cubierta, así como en la ocupación en planta.

- Superficie de la parcela:

4136.30 metros cuadrados.

- Separación entre edificaciones:

Los edificios que se dispongan en las parcelas destinadas al presente uso y no se encuentren integradas dentro un mismo proyecto deberán guardar la separación de, a lo menos, una vez la altura de la mayor de las cornisas de los edificios que se encuentren relacionados entre sí.

- Ocupación en planta:

100%.

- Aprovechamiento lucrativo máximo:

24918.62 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo.

- Sótanos:

Se permiten, sin computar aprovechamiento. Se establece el uso de aparcamiento, almacenaje e instalaciones necesarias en relación con los usos establecidos en las plantas superiores.

2.2.2. Zona II.

Residencial.

- Régimen residencial:

VPO.

- Tipología:

Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.

- Usos:

Característico: Residencial: Vivienda colectiva

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios: Garaje-aparcamiento en plantas sótano y semisótano.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- Altura máxima y n.º de plantas:

Se establece la altura máxima de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, con "pilotis" para permitir el desarrollo del edificio en las plantas superiores, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m, con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

La altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos oscilará entre un mínimo de 2.90 m a un máximo de 3.10 m.

- Alineaciones:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- Separación entre edificaciones:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone unas separaciones entre edificaciones, las cuales, en cualquier caso, no serán inferiores a 22.00 m.

- Ocupación:

A-Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

B-Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio libre en continuidad con el espacio libre público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- Vuelos:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- Cornisas y aleros:

No se permitirá la construcción de aleros.

- Patios abiertos a fachada:

Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.

- La profundidad P será inferior a $1.5L$ cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $2L$.

2.2.3. Zona III.

Residencial. Equipamientos comercial y docente y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

2.2.3.1. Residencial.

- Régimen residencial:

Libre.

- Tipología:

Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.

- Usos:

Característico: Residencial: Vivienda colectiva

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de

las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios: Residencia comunitaria en cualquier situación

Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.

Terciario Hotelero en cualquier situación.

Terciario Salas de reunión en cualquier situación.

Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación.

Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano.

Terciario Comercial en edificio bh.III.1

Alternativos: Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación.

Terciario Hotelero en edificio bh.III.1.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- Altura máxima y n.º de plantas:

Se establece la altura máxima de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, con "pilotis" para permitir el desarrollo del edificio en las plantas superiores, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones.

Excepcionalmente, la superficie de la planta baja del edificio bh.III.1 en el uso residencial podrá ser ocupada en una parte o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio al objeto de posibilitar el consumo de la edificabilidad total asignada, pudiendo alcanzar en parte o en su totalidad los límites grafiados en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", justificando en cualquier caso su idoneidad. En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Hotelero- en el edificio bh.III.1, la superficie en planta podrá alcanzar los límites máximos grafiados en el plano arriba mencionado, no superando en cualquier caso los m2 de aprovechamiento lucrativo asignados al uso que sustituye.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m, con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

La altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos oscilará entre un mínimo de 2.90 m a un máximo de 3.10 m. En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Hotelero- en el edificio bh.III.1, la altura debidamente justificada podrá modificar las dimensiones establecidas debido a la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de las instalaciones, no superando en cualquier caso el máximo de 3.40 m.

- Alineaciones:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- Separación entre edificaciones:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone unas separaciones entre edificaciones, las cuales, en cualquier caso, no serán inferiores a 30.00 m.

- Ocupación:

C-Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

D-Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- Vuelos:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- Cornisas y aleros:

No se permitirá la construcción de aleros.

- Patios abiertos a fachada:

Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.

- La profundidad P será inferior a $1.5L$ cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $2L$.

2.2.3.2. Equipamiento comercial.

- Titularidad:

Privada.

- Tipología:

Edificación de Composición Libre. Centro Comercial.

- Uso:

Característico: Terciario Comercial.

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios: Terciario espectáculos y recreativo.

Terciario Salas de Reunión.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

Por tener carácter de dotación mínima impuesta por el Reglamento de Planeamiento, no se permite el cambio a un uso distinto para el cual ha sido previsto.

- Altura máxima y n.º de plantas:

Las alturas de estas plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

La cubierta del equipamiento comercial no deberá sobrepasar la cota 28.50, esta cota podrá ser ajustada a la vista del proyecto de urbanización y/o de edificación si el excelentísimo Ayuntamiento de A Coruña lo considera necesario.

El proyecto de edificación podrá proponer sobre dicha cota de cubierta, debidamente justificadas y en consonancia con el programa que se desarrolle en el mismo, edificaciones parciales que completen la edificabilidad asignada a esta parcela.

- Superficie de la parcela:

24945.44 metros cuadrados.

- Ocupación en planta:

100%.

- Aprovechamiento lucrativo máximo:

50000.00 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo.

- Cubierta:

No deberá sobrepasar la cota 28.50. El tratamiento estético de la misma se realizará considerándola como una fachada, y por consiguiente deberá guardar una composición unitaria y conforme con la plástica del resto de las fachadas del equipamiento.

- Semisótanos:

Se permite el uso terciario comercial en esta planta, aplicándosele la edificabilidad de las plantas sobre rasante.

- Sótanos:

Se permiten sin computar aprovechamiento. Se establece el uso de aparcamiento, almacenaje e instalaciones necesarias en relación con los usos establecidos de las plantas superiores.

- Otras:

Los locales de instalaciones y almacenaje necesarios para el buen funcionamiento del equipamiento, así como los pasillos de servicio para la circulación interna de aquellos, no computarán edificabilidad siempre que se justifique debidamente.

2.2.3.3. Equipamiento docente.

- Titularidad:

Pública.

- Uso:

Característico. Dotacional docente.

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- Altura máxima:

La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

- Superficie de la parcela:

1. Guardería: 3.009.00 metros cuadrados.

2. Centro de Enseñanza Secundaria Completa: 12.450.55 metros cuadrados.

- Separación entre edificaciones:

Los edificios que se dispongan en las parcelas destinadas al presente uso y no se encuentren integradas dentro un mismo proyecto deberán guardar la separación de, a lo menos, una vez la altura de la mayor de las cornisas de los edificios que se encuentren relacionados entre sí.

- Otras:

Las condiciones de edificación para este tipo de equipamientos se establecen en la Norma Zonal 11 del vigente PGOM de A Coruña, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m² y ordenando el volumen mediante un Estudio de Detalle.

2.2.3.4. Parcelas privadas libres de aprovechamiento

- Titularidad:

Privada.

- Superficie de la parcela:

P.III.13: 328.23 metros cuadrados.

2.2.4. Zonas IV y V.

Residencial. Terciario Oficinas y Comercial. Equipamiento docente y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

2.2.4.1. Residencial.

- Régimen residencial:

Libre.

- Tipología:

Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.

- Usos:

Característico: Residencial: Vivienda colectiva

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios: Residencia comunitaria en cualquier situación.

Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.

Terciario Hotelero en cualquier situación.

Terciario Salas de reunión en cualquier situación.

Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación.

Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano.

Terciario Comercial en edificio br.V.1

Alternativos: Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación

Terciario Oficinas en edificio b.V.2

Terciario Hotelero en edificio b.V.2

Dotacional en edificio b.V.2

Residencia comunitaria en edificios b.V.2 y br.V.1

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- Altura máxima y n.º de plantas:

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, con "pilotis" para permitir el desarrollo del edificio en las plantas superiores, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones.

Excepcionalmente, la superficie de la planta baja del edificio br.V.1 en el uso residencial podrá ser ocupada en una parte o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio al objeto de posibilitar el consumo de la edificabilidad total asignada, pudiendo alcanzar en parte o en su totalidad los límites grafiados en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", justificando en cualquier caso su idoneidad. En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Residencia comunitaria- en el edificio br.V.1, la superficie en planta podrá alcanzar los límites máximos grafiados en el plano arriba mencionado, no superando en cualquier caso los m² de aprovechamiento lucrativo asignados al uso que sustituye.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

La altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos oscilará entre un mínimo de 2.90 m a un máximo de 3.10 m. La altura debidamente justificada podrá modificar las dimensiones establecidas debido a la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de las instalaciones, no superando en cualquier caso el máximo de 3.40 m en los siguientes supuestos:

A.-En el edificio br.V.1, en el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Residencia comunitaria-.

B.-En el edificio b.V.2, en el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Dotacional y Residencia comunitaria -.

Se regulan los siguientes tipos de edificación:

Edificación TIPO b.IV.1 y b.V.1:

Se establece la altura máxima de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

Edificación TIPO b.V.2:

La ordenación volumétrica y el aprovechamiento edificable correspondiente a la edificación TIPO b.V.2 está afectada por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3. de este documento.

- Alineaciones:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- Separación entre edificaciones:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone unas separaciones entre edificaciones que no serán inferiores a 21.00 m, exceptuando las separaciones entre la planta baja del edificio br.V.1 y el volumen edificado colindante (b.V.1), y entre la planta baja del edificio b.IV.2 y el volumen edificado colindante (b.IV.1). Ambas separaciones se regulan gráficamente en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones".

- Ocupación:

E-Planta baja:

La definida en la documentación gráfica aportada por el presente Plan Parcial.

F-Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- Vuelos:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- Cornisas y aleros:

No se permitirá la construcción de aleros.

- Patios abiertos a fachada:

Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.

- La profundidad P será inferior a 1.5L cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 2L

2.2.4.2.Terciario Oficinas y Comercial.

- Tipología:

Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.

- Usos:

Característico: Terciario Oficinas

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios: Terciario Comercial

Terciario Espectáculos y recreativo

Terciario Hotelero

Terciario Salas de reunión

Terciario Hostelero

Alternativos: Dotacional

Residencia comunitaria

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- Altura máxima y n.º de plantas:

La superficie de las plantas baja y primera podrá ser ocupada en parte, o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio, justificando en cualquier caso su idoneidad.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

Debido a la necesidad de disponer suelos y techos técnicos en los edificios de oficinas, ya que la tecnología actual lo demanda, la altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos debidamente justificada podrá alterar las dimensiones establecidas con carácter general, no superando en cualquier caso el máximo de 3.40 m.

Se regulan el siguiente tipo de edificación:

Edificación TIPO b.IV.2:

La ordenación volumétrica y el aprovechamiento edificable correspondiente a la edificación TIPO b.IV.2 está afectada por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3 de este documento.

- Alineaciones:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- Separación entre edificaciones:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone entre el presente edificio - Terciario Comercial- y el resto de los volúmenes edificados una separación que en las plantas baja y primera se fija en un mínimo de 20.00 m, mientras que en el resto de las plantas esta dimensión en cualquier caso no será inferior a 22.00 m.

- Ocupación:

G-Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

H-Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente. Los accesos a los sótanos se dispondrán de acuerdo a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- Vuelos:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- Cornisas y aleros:

No se permitirá la construcción de aleros.

- Patios abiertos a fachada:

Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.

- La profundidad P será inferior a $1.5L$ cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $2L$.

2.2.4.3. Equipamiento docente.

- Titularidad:

Pública.

- Uso:

Característico: Dotacional docente.

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- Altura máxima:

La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

- Superficie de la parcela:

2.400.00 metros cuadrados.

- Separación entre edificaciones:

Los edificios que se dispongan en las parcelas destinadas al presente uso y no se encuentren integradas dentro un mismo proyecto deberán guardar la separación de, a lo menos, una vez la altura de la mayor de las cornisas de los edificios que se encuentren relacionados entre sí.

- Otras:

Las condiciones de edificación para este tipo de equipamientos se establecen en la Norma Zonal 11 del vigente PGOM de A Coruña, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m² y ordenando el volumen mediante un Estudio de Detalle.

2.2.4.4. Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

- Titularidad:

Privada.

- Superficie de las parcelas:

P.IV.6 : 653.72 m².

P.IV.7 : 608.90 m².

P.IV.8 : 246.50 m².

- Otras:

Se permitirá la regularización de estas parcelas con el suelo urbano colindante.

2.3. Ordenanza específica.

Mediante el proyecto de ejecución y justificando su idoneidad, se deberá materializar el conjunto de la edificabilidad total de las edificaciones TIPO b.IV.2 en un único volumen compuesto de varios cuerpos para atender las diversas necesidades del programa, no superando en cualquier caso la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJO+32 PLANTAS).

Asimismo, la edificación TIPO b.V.2 también deberá materializar la edificabilidad correspondiente en un único volumen compuesto de varios cuerpos para atender las diversas necesidades del programa, no superando en cualquier caso la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJO+32 PLANTAS).

Las ordenanzas particulares que regulen estos tipos edificatorios serán, en el caso de la edificación b.IV.2, las mismas descritas en el apartado 2.2.4.2 Terciario Oficinas y Comercial de Zonas IV y V., y en el caso de la edificación b.V.2, las descritas en el apartado 2.2.4.1 Residencial de Zonas IV y V.

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

3.1. Servicios urbanos mínimos

Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesión de las correspondientes licencias de edificación son los de: pavimentación de calles, abastecimiento de agua, redes de saneamiento para evacuación de residuales, redes de aguas pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, redes de telecomunicaciones y telefonía y red de gas.

Con el fin de lograr un buen funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones del sector, todas las obras de fábrica necesarias para ello, podrán ubicarse bajo los espacios públicos de cesión.

Las instalaciones de infraestructuras que favorezcan el buen funcionamiento del Presente Plan Parcial estarán exentas del cómputo de aprovechamiento.

3.2. Pavimentación

La pavimentación de las vías de tránsito rodado variará en relación con la función dentro de la red general.

Los bordillos serán preferiblemente de piedra y las áreas para peatones serán de baldosas sobre hormigón o tratadas con un pavimento impermeable adecuado y de tierra compactada en zonas ajardinadas.

3.3. Parques y jardines urbanos

3.3.1. Las zonas libres y verdes se ajardinarán adaptando en el Proyecto de Urbanización las determinaciones de trazado y vegetación señaladas en el Plano de Ordenación.

En particular las superficies libres de jardinería resultantes se tratarán con un pavimento acorde incorporándolas a las aceras perimetrales.

3.3.2. Los parques y jardines deberán urbanizarse con arbolado, macizos de jardín y césped, sendas, farolas, elementos ornamentales y otros elementos accesorios (bancos,...). Cuando su extensión y características lo aconsejen admitirán instalaciones complementarias destinadas al juego de niños o a la práctica deportiva.

La composición jardinera se ajustará a lo previsto en el Plano de Ordenación y a las reglas de geometría, orden y proporción. Las plantaciones y elementos ornamentales responderán a un criterio de interés botánico, científico y educativo, a las tradiciones populares y urbanas y a la significación cultural y artística, previo análisis químico del terreno para determinar la naturaleza del suelo en presencia y contribuir a determinar una especie idónea para el lugar elegido.

3.4. Arbolado en vías públicas

La plantación del arbolado en las vías públicas se realizará en un espacio destinado a tal fin mediante la disposición de alcorques en las aceras. Las distancias se adecuarán tanto para no interferir en las fachadas de la edificación o en los espacios comunitarios privados, como para salvar el gálibo necesario en las vías públicas, permitiendo una circulación viaria eficiente.

Se atenderá a su disposición en relación a las redes subterráneas dispuestas en la acera con la finalidad de no degradar las mismas.

3.5. Pasos de peatones

Se señalarán en la propia calzada.

3.6. Normas para la supresión de barreras arquitectónicas

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

A ambos lados de la rampa, en una franja de 1.00 m de ancho, y en toda la superficie que ocupa la rampa, se utilizará un pavimento antideslizante totalmente diferente del resto de la acera de forma que pueda ser advertida la textura por los invidentes.

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

Se ha tenido en cuenta la Lei 8/1997 do 20 de agosto da Consellería de Presidencia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia en el diseño del presente Plan Parcial. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del presente Plan Parcial, ajustándose a la Lei 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Regulamento de accesibilidade aprobado por el Decreto 35/2000.

3.7. Residuos sólidos

El proyecto de urbanización desarrollará, con el detalle adecuado, las instalaciones necesarias para disponer los contenedores de residuos necesarios para la selección y recogida selectiva de los mismos.

3.8. Mobiliario urbano

Se desarrollará en el Proyecto de Urbanización un estudio detallado de la disposición de las edificaciones auxiliares de la red de alumbrado público -los Centros de Transformación- con la finalidad de lograr una integración paisajística en el conjunto del sector. Debido a ello, se construirán enterrados, con la previsión de un fácil acceso desde el espacio público para su correcto mantenimiento y buena conservación.

3.9. Influencia del ferrocarril: protecciones

Para mitigar los posibles impactos acústicos y evitar los posibles riesgos en la zona de influencia del ferrocarril a su paso por uno de los límites del presente Plan

Parcial, en el Proyecto de Urbanización se dispondrán las adecuadas barreras acústicas y físicas a lo largo de la zona de contacto entre la línea de ferrocarril y el ámbito del presente Plan Parcial.

Reg. 8176 / 8197



De acuerdo con el artículo 7.1 de la Ley 5/2002, del 4 de abril, Reguladora de los Boletines Oficiales de las Provincias, los originales serán transcritos en la misma forma en que se hallen redactados y autorizados por el órgano remitente, sin que por ninguna causa puedan variarse o modificarse sus textos una vez éstos hayan tenido entrada en el Boletín Oficial, salvo que el órgano remitente lo autorice de forma fehaciente.