COPIA DEL ORIGINAL

ORDENANZAS REGULADORAS

OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

OR.1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

El presente SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO de 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 SEGUNDO 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 destinado a usos sindicales.
El presente documento y por consiguiente sus Ordenanzas entrarán en vigor en la forma legalmente establecida, afectando a las fincas incluidas dentro del perímetro delimitado, 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.

OR.1.2. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

OR.1.2.1. El presente Plan Parcial se encuentra integrado por los siguientes documentos:

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

OR.1.2.2. El alcance normativo de los documentos que integran el presente Texto Refundido de 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.

OR.1.2.3. 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.

COPIA DEL

OR.1.3. MODIFICACIONES

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

OR.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, se podrán formular Estudios de Detalle para completar o reajustar determinaciones establecidas en el planeamiento. Su contenido tendrá como finalidad establecer o readaptar según los casos:

a) Completar o reajustar alineaciones y rasantes;
b) La ordenación de volúmenes edificables; y/o
c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, complementarias del planeamiento.

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

Por tanto, con el propio Plan Parcial, se prevee la utilización de los Estudios de Detalle en los siguientes casos:

1- En las parcelas P.IV.3 y P.V.1
2- En situaciones en las que como consecuencia del Proyecto de Urbanización definitivo y las dificultades topográficas pudiera necesitarse un ajuste de alineaciones.

OR.1.5. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

El proyecto de Compensación será una de las figuras destinadas al desarrollo del presente Sector, ajustándose a lo establecido en los arts. 115 al 121 y art. 157 de la Ley 9/02, así como a lo establecido por las demás disposiciones legales vigentes aplicables.

OR.1.6. 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 110 de la Ley 9/02 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 artícul 110.3 de la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.1.7. 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 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 SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO es la Ordenación mediante Torres.
La regularización de las parcelas, afectadas por el presente documento, con el suelo urbano colindante se podrá realizar siempre que así lo aconseje la adaptación del diseño del Sector a los condicionantes de las parcelas adyacentes.

OR.1.8. CONCEPTOS

En cuanto a la terminología técnico-jurídica utilizada, deberá entenderse en el sentido estricto que se derive en cada caso de la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural 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.

OR.1.8.1. 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.
El vigente PGOM de A Coruña posibilita la ocupación del subsuelo de espacios verdes y zonas libres de cesión obligatoria. Igualmente lo permite la Ley 9/02 , en las condiciones estipuladas en su art. 47.8.
La documentación gráfica especifica la ocupación en superficie de la parcela correspondiente mediante un volumen edificatorio, así como la ocupación del subsuelo en dicha parcela.

OR.1.8.2. Fachada o plano de fachada.

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

OR.1.8.3 Altura máxima, o obligatoria.

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

COPIA DEL ORIGINAL

OR.1.8.4 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.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

OR.2.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

OR.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.

OR.2.1.2 Condiciones de Accesibilidad.

En el diseño del SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO de Plan Parcial se ha tenido en cuenta la Ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad 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 Documento, ajustándose a la Ley 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Reglamento de Accesibilidad aprobado por el Decreto 35/2000.

OR.2.1.3 Ordenanzas Comunes de Forma y Volumen de los Edificios.

OR. 2.1.3.1 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.

OR.2.1.3.2 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.

OR.2.1.3.3 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.

FONTENLA + EQUIPO · ARQUITECTOS · AV. ARTEIJO, nº 5, 1º izq. - 15004 LA CORUÑA · Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

COPIA DEL ORIGINAL

B. Inclinadas

Sobre la altura, fijada en el apartado de ALTURA Y Nº DE PLANTAS solamente se permitirá la construcción, en el interior del espacio definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara superior 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 ochenta centímetros (1,80 m) de altura y desde ésta una línea recta sin quiebros buscando la cumbrera formando con la horizontal un ángulo de 15º como máximo.

En ningún caso la cumbrera se elevará más de cuatro metros (4,00 m) sobre la cara superior del ultimo forjado. Los faldones de cubierta serán continuos y sin quiebros.

No se permitirá ningún volumen por encima de los faldones de cubierta, a excepción de chimeneas, antenas y similares, que se integrarán en la estética del edificio.

OR.2.1.3.4 Tratamiento del sistema de espacios libres:

Los espacios libres de cesión podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos, tal como posibilita tanto la Ley 9/02 en su art. 47.8. como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

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.

OR.2.1.3.5 Aparcamiento:

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 podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Ley 9/02 en su art. 47.8 como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

Siempre observándose la obligatoriedad de cumplir lo establecido en el Título V (Condiciones de los Usos) del PGOM en lo relativo a la DOTACIÓN de PLAZAS de APARCAMIENTO PRIVADAS.

OR.2.1.3.6 Sistemas de comunicación vertical. Ascensores:

Se cumplirá lo establecido en el vigente PGOM de A Coruña.

COPIA DEL ORIGINAL

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.

OR.2.1.3.7 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.

OR.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.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS

OR.2.2.1. Zona I. Sistema General Dotacional Público Recinto Ferial- y Equipamientos.

OR.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 Hostelero Terciario Salas de Reunión en cualquier situación.
Prohibidos	Todos los no citados en apartados anteriores.

- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS:
  Las alturas de estas plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
  19.212,00 m².

- OCUPACIÓN EN PLANTA:
  100%.

- APROVECHAMIENTO MÁXIMO:
  30.000,00 m².

- 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.

OR.2.2.1.2. Equipamientos

- TITULARIDAD:
  Pública

- TIPOLOGÍA:
  Edificios de composición libre.

- USO:

Característico	Dotacional
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.

- ALTURA MÁXIMA:
  La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas, serán las propias del uso y las características de las estructuras e instalaciones que conlleve el Equipamiento.

  En consecuencia, los edificios deberán guardar armonía y composición con el Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
  Según apartado M.4.11 "Parcelación indicativa" de esta Memoria.

- APROVECHAMIENTO MÁXIMO:
  Según apartado M.4.11 "Parcelación indicativa" de esta Memoria.

- OCUPACIÓN EN PLANTA:
  100%.

- SÓTANOS:
  Se permiten, sin computar aprovechamiento, en las condiciones de uso que establece el PGOM.

OR.2.2.2. Zona II. Residencial.

COPIA DEL ORIGINAL

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. (V.P.O.).

- TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE.

- 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 OBLIGATORIA Y Nº DE PLANTAS:
Se establece la altura obligatoria de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).
Las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán lo establecido en el PGOM

- ALINEACIONES:
Las definidas en la documentación gráfica aportada.
El plano "PO.3 Alineaciones" establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará en el ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:
La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "PO.3 Alineaciones".

- OCUPACIÓN:
  - Planta Baja:
  La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones. La ocupación no excederá de la indicada en la documentación gráfica, (ver Plano PO-3).
  La totalidad de parcela no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre de uso público tratado en continuidad con los espacios libres públicos adyacentes.

  - Sótanos:
  Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.
  Los accesos a los sótanos se dispondrán facilitando un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.
  Para el cumplimiento del estandar de plazas privadas de aparcamiento de cada uno de los edificios se podra recurrir, excepcionalmente, a lo establecido en el articulo 47.8 de la Ley 9/02.

- VUELOS:
Se admite que la totalidad de las fachadas alcancen un metro de vuelo en las condiciones que establece el PGOM

- CORNISAS Y ALEROS:
  No se permite la construcción de aleros.

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:
  Cumplirán las condiciones que establece el PGOM

COPIA DEL ORIGINAL

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2.3. Zona III. Residencial. Comercial. Equipamientos y parcelas privadas libres de aprovechamiento.

OR.2.2.3.1. Uso Residencial.

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Vivienda libre.

- TIPOLOGIA:
Edificación singular en TORRE.

- 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 parcelas P.III.1 y P.III.15
Alternativos	En parcelas P.III.1 y P.III.15, si se opta por el Tipo Torre con "zócalo": - Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación - Terciario Oficinas - Terciario Comercial - Terciario Hotelero - Terciario Hostelero - Residencia Comunitaria
Prohibidos	Residencial en el "zócalo" de las parcelas P.III.1 y P.III.15. Y todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA OBLIGATORIA Y Nº DE PLANTAS:

Se establece la altura obligatoria de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).
Las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán lo establecido en el PGOM

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15 las cuales pueden optar por un desarrollo identico a las demas parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "Zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de **torre con "Zócalo"** será necesaria la aprobación de **Estudio de Detalle** para regular la volumetria y las alturas.
Para el caso de desarrollo combinado, la altura del "Zócalo" será de 2 PLANTAS (BAJO + 1 PLANTA), ocupando dicho "Zócalo" la totalidad de la parcela salvo la retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

COPIA DEL ORIGINAL

Las alturas permitidas para las dos plantas que constituyen el "zócalo" podrán alcanzar cada una los 5,40 m, con un mínimo de 3,50 m de suelo a suelo.
En el caso de sustituir el uso característico por el Uso Alternativo, en los edificios de las parcelas P.III.1 y P.III.15, la altura de plantas altas podrá alcanzar un máximo de 3,40 m de suelo a suelo, justificado por la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de instalaciones.

- ALINEACIONES:
Las definidas en la documentación gráfica aportada.
El plano "PO.3 Alineaciones" establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará en el ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente.

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15 , las cuales de optar por un desarrollo combinado de torre (15 alturas) sobre "zócalo" (2 alturas) habrán de ubicar la torre dentro del ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente en el plano "PO.3 Alineaciones". Mientras que el "zócalo" puede ocupar la totalidad de la parcela salvo la retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:
La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "PO.3 Alineaciones".

- OCUPACIÓN:
  - Planta Baja:
    La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones. La ocupación no excederá de la indicada en la documentación gráfica, (ver Plano PO-3).
    La totalidad de parcela no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre de uso público tratado en continuidad con los espacios libres públicos adyacentes.

    Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15 , las cuales de optar por un desarrollo combinado de torre sobre "zócalo" pueden alcanzar una ocupación de la totalidad de la parcela salvo la retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial

  - Sótanos:
    Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.
    Los accesos a los sótanos se dispondrán facilitando un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.
    Para el cumplimiento del estandar de plazas prívadas de aparcamiento de cada uno de los edificios se podra recurrir, excepcionalmente, a lo establecido en el articulo 47.8 de la Ley 9/02.

- VUELOS:
Se admite que la totalidad de las fachadas alcancen un metro de vuelo en las condiciones que establece el PGOM

- CORNISAS Y ALEROS:
No se permitirá la construcción de aleros.

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:
Cumplirán las condiciones que establece el PGOM

FONTENLA + EQUIPO - ARQUITECTOS - AV. ARTEIJO, nº 5, 1º izq. - 15004 LA CORUÑA - Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2.3.2. Uso comercial.

- TITULARIDAD:
Privada.

- TIPOLOGÍA:
Composición según condiciones establecidas en el Plano de Ordenación "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- USO:

Característico:	Terciario Comercial.
Asociados:	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña.
Complementarios:	Terciario espectáculos y recreativo. Terciario Salas de Reunión.
Prohibidos:	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALINEACIONES:
Las alineaciones se definen gráficamente en los Planos de Ordenación:
PO.3 "ALINEACIONES"
PO.4.1 " PARCELACIÓN"
Incluidos en el presente Plan Parcial.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.17..21.995 m²

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN PLANTA:
100%.

- EDIFICABILIDAD:
50.000,00 m² de aprovechamiento lucrativo.

- CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA; ALTURA MÁXIMA Y SÓLIDO CAPAZ:
Según Plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- SEMISÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- SÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:
La dotación de Plazas de Aparcamiento del Edificio Comercial se fijará conforme a lo establecido en el PGOM de A Coruña, en su Título V. (Condiciones de los usos); Capítulo 2. (Clasificación de los usos); Sección primera. (Condiciones particulares de los usos); Artículo 5.2.5. (Uso terciario), para la clase Comercial, Categoria 4ª (Establecimientos asociados espacialmente).
En cualquier caso ,y de acuerdo con lo establecido en el apartado M.4.6., el numero de plazas nunca será inferior a 2000.

COPIA DEL

- CONDICIONES ESTÉTICAS DEL EDIFICIO COMERCIAL:

Todo el volumen edificatorio emergente sobre el terreno habrá de recibir un tratamiento estéticamente uniforme, de manera que todas las fachadas y volúmenes resultantes del proyecto se perciban como un conjunto único; cada plano horizontal, vertical o inclinado habrá de recibir la consideración de "elemento de fachada". Con el propósito de alcanzar el carácter de elemento paisajísticamente relevante en la nueva configuración urbana que le confiere el presente Plan Parcial a la parcela comercial.

En consecuencia, la cubierta habrá de concebirse como una fachada más y también como un espacio transitable peatonal a modo de plaza o terraza, integrándose visualmente en la estructura de espacios libres públicos y privados previstos por el Plan Parcial. Como espacio exterior, deberá estar en su totalidad ajardinado y/o provisto de acabados pavimentados que lo hagan cómodamente transitable. Asimismo, deberá disponer de sistemas de iluminación y de todas aquellas estructuras, infraestructuras e instalaciones que garanticen un correcto uso y mantenimiento como espacio exterior peatonal.

Se autoriza la previsión de huecos cubiertos por lucernarios para la iluminación de los espacios interiores del conjunto comercial.

Se prohíben los materiales de impermeabilización tipo láminas y bituminosos vistos, en cualquier parte de la cubierta.

Los lucernarios podrán contar con estructuras metálicas vista, así como los volúmenes (edificaciones parciales) levantados sobre la cubierta (ver plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17").

Hasta la altura de la cota +34.50, los planos verticales continuos y opacos de altura en alzado igual o mayor a 3,50m, deberán recibir un tratamiento vegetal mediante plantas trepadoras para suavizar la presencia y la percepción de dichos planos ciegos, o bien realizar un cambio de material o color.

Se prohíbe el uso de materiales deleznables o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.

Deberá preverse en todo el perímetro del edificio, tanto en las zonas lindantes con parcelas públicas como privadas, un sistema de iluminación con el fin de evitar los "rincones urbanos oscuros" en el encuentro de dicho perímetro con el terreno. Esta iluminación perimetral resaltará durante la noche y en dias oscuros el encuentro del edificio construido con el terreno circundante. Dicho sistema de iluminación consistirá en una serie de puntos de luz situados entre 0,50 y 1,50m sobre la rasante del terreno en cada caso y siempre dentro del edificio comercial, de manera que permita lograr la necesaria uniformidad luminosa para destacar la alineación del centro comercial y facilitar un recorrido peatonal por su contorno.

No se permiten las instalaciones de ningún tipo, vistas al exterior en ninguna parte del volumen edificatorio total.

El resto de condiciones de composición son libres.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2.3.3. Equipamientos.

- TITULARIDAD:
Pública.

- USO:

Característico	Dotacional .
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, serán las propias del uso y las características de las estructuras e instalaciones que conlleve el Equipamiento.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.16.....12.012,01 m²

- OTRAS:
Las condiciones de edificación para este tipo de equipamientos se establecen en la Norma Zonal 11 del vigente PGOM de A Coruña, ordenando el volumen mediante un Estudio de Detalle.

OR.2.2.3.4. Parcelas Privadas Libres de Aprovechamiento.

- USO:
Quedan permitidos todos aquellos usos que no consuman aprovechamiento lucrativo y todos aquellos que puedan surgir para el buen funcionamiento y la mejora y de las infraestructuras.

- TITULARIDAD:
Privada.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.18..... 328.23 m²

FONTENLA + EQUIPO - ARQUITECTOS - AV. ARTEIJO, nº 5, 1º Izq. - 15004 LA CORUÑA - Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

OR.2.2.4. Zonas IV-V Residencial. Terciario Oficinas y Comercial, Equipamientos y Parcelas Privadas Libres de Aprovechamiento.

Las parcelas denominadas P.IV.3 y P.V.1 constituyen dos parcelas singulares en sus respectivas zonas y en el conjunto del Plan Parcial por cuanto sus alturas pueden alcanzar las 33 PLANTAS (BAJO + 32 PLANTAS). Es por ello que su Ordenación Volumétrica se remite a la redacción de sendos Estudios de Detalle.

Para las parcelas P.IV.3 y P.V.1, (edificación TIPO G), la Ordenación Volumétrica y el Aprovechamiento Edificable está afectado por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3. de este documento.

OR.2.2.4.1 Uso Residencial

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Vivienda libre.

- TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE.

- 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 P.V.4
Alternativos	En edificios P.V.1 y P.V.4, si se opta por el Tipo Torre con "zócalo": - Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación - Terciario Oficinas - Terciario Comercial - Terciario Hotelero - Terciario Hostelero - Residencia Comunitaria
Prohibidos	Residencial en el "Zócalo" de las parcelas P.V.1 y P.V.4. Y todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA OBLIGATORIA Y Nº DE PLANTAS:
Se establece la altura obligatoria de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

COPIA DEL C

Las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán lo establecido en el PGOM

Constituyen casos singulares las parcelas: P.IV.3 y P.V.1 que, como se menciono, serán objeto de sendos Estudios de Detalle.

Igualmente constituye un caso singular la parcela P.V.4 la cuale puede optar por un desarrollo identico a las demas parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "Zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de **torre con "Zócalo"** será necesaría la aprobación de **Estudio de Detalle** para regular la volumetria y las alturas.
Para el caso de desarrollo combinado, la altura del "Zócalo" será de 2 PLANTAS (BAJO + 1 PLANTA), ocupando dicho "Zócalo" la totalidad de la parcela.
Las alturas permitidas para las dos plantas que constituyen el "zócalo" podrán alcanzar cada una los 5,40 m, con un mínimo de 3,50 m de suelo a suelo.
En el caso de sustituir el uso característico por el Uso Alternativo, en el edificio de la parcela P.V.4, la altura de plantas altas podrá alcanzar un máximo de 3,40 m de suelo a suelo, justificado por la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de instalaciones.

- ALINEACIONES:
Las definidas en la documentación gráfica aportada.
El plano "PO.3 Alineaciones" establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará en el ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente.

Constituyen un caso singular la parcela P.V.4, la cual, de optar por un desarrollo combinado de torre (15 alturas) sobre "zócalo" (2 alturas) habrá de ubicar la torre dentro del ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente en el plano "PO.3 Alineaciones". Mientras que el "zócalo" puede ocupar la totalidad de la parcela.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:
La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "PO.3 Alineaciones".

- OCUPACIÓN:
  - Planta Baja:
    La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones. La ocupación no excederá de la indicada en la documentación gráfica, (ver Plano PO-3).
    La totalidad de parcela no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre de uso público tratado en continuidad con los espacios libres públicos adyacentes.

    Constituyen un caso singular las parcelas P.V.4, la cual, de optar por un desarrollo combinado de torre sobre "zócalo" puede alcanzar una ocupación de la totalidad de la parcela.

  - Sótanos:
    Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.
    Los accesos a los sótanos se dispondrán facilitando un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.

FONTENLA • EQUIPO - ARQUITECTOS - AV. ARTEIJO, nº 5, 1º izq. - 15004 LA CORUÑA - Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail: f+e@coag.es

COPIA DEL

Para el cumplimiento del estandar de plazas prívadas de aparcamiento de cada uno de los edificios se podra recurrir, excepcionalmente, a lo establecido en el articulo 47.8 de la Ley 9/02.

- VUELOS:
  Se admite que la totalidad de las fachadas alcancen un metro de vuelo en las condiciones que establece el PGOM

- CORNISAS Y ALEROS:
  No se permitirá la construcción de aleros.

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:
  Cumplirán las condiciones que establece el PGOM

FONTENLA + EQUIPO - ARQUITECTOS - AV. ARTEIJO, nº5, 1º Izq. - 15004 LA CORUÑA - Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2.4.2 Terciario Oficinas.

Tal y como se ha descrito, la parcela denominada P.IV.3 constituye un caso singular dentro de la Zona IV y en el conjunto del Plan Parcial por cuanto su altura puede alcanzar las 33 PLANTAS (BAJO + 32 PLANTAS). Es por ello que su Ordenación Volumétrica se remite a la redacción de un Estudio de Detalle.

Para la parcela P.IV.3 (edificación TIPO G), la Ordenación Volumétrica y el Aprovechamiento Edificable está afectado por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3. de este documento.

- TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE. Ordenación remitida a Estudio de Detalle.

- 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 Hostelero Terciario Salas de reunión Terciario Hostelero
Alternativos	Dotacional Residencia comunitaria
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- OCUPACIÓN:
  - Planta Baja:
    La definida en la documentación gráfica de este documento.
  - 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 la parcela. 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.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2.4.3 Equipamientos.

- TITULARIDAD:
Pública.

- USO:

Característico	Dotacional .
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:
P.IV.4.....2.812,04 m².

- OTRAS:
Las condiciones de edificación para este tipo de equipamientos se establecen en la Norma Zonal 11 del vigente PGOM de A Coruña, ordenando el volumen mediante un Estudio de Detalle.

OR.2.2.4.4 Parcelas Privadas Libres de Aprovechamiento.

- TITULARIDAD:
Privada.

- SUPERFICIE DE LAS PARCELAS:
P.IV.6 : 653,72 m².
P.IV.7 : 875,58 m².
P.IV.8 : 246,50 m².

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

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA, PARCELAS P.IV.3 y P.V.1.

Para las parcelas P.IV.3 y P.V.1, (TIPO G) se procederá a la Ordenación Volumétrica y Estética de cada uno de los edificios mediante la figura de Estudio de Detalle.

En dichos Estudios de Detalle se deberá materializar la edificabilidad total de las edificaciones TIPO G en sendos únicos volumenes compuestos de varios cuerpos para atender las diversas necesidades del programa, no superando en cualquier caso la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJO+32 PLANTAS).

OR.2.4. PROCESO DE EDIFICACIÓN, PLAZOS.

A partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad se establecen los siguientes plazos

USO	Plazo para solicitar licencia de construccion de la edificación. A contar a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad	Plazo para finalizar las obras. A contar a partir de la fecha de otorgamiento de licencia.
COMERCIAL	**CUATRO AÑOS (4)**	**TRES AÑOS (3)**
VIVIENDA - VPO	**CUATRO AÑOS (4)**	**TRES AÑOS (3)**
VIVIENDA LIBRE, EXCEPTO PARCELA P.V.1	**CUATRO AÑOS (4)**	**TRES AÑOS (3)**
VIVIENDA LIBRE PARCELA P.V.1 Y USO TERCIARIO PARCELA P.IV.3 A ORDENAR POR ESTUDIO DE DETALLE	**CUATRO AÑOS (4)**	**CINCO AÑOS (5)**

COPIA DEL ORIGINAL

OR.3. ORDENANZA ESTETICA.

OR.3.1. ORDENANZA ESTETICA DE URBANIZACION.

OR.3.1.1 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.

OR.3.1.2. PAVIMENTACIÓN.

La pavimentación de las vías de tránsito rodado variará en relación con la función y las características de cada caso concreto (tipo de tráfico) dentro de la red general.

OR.3.1.3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Los preceptos establecidos para la definición de los Espacios Libres Públicos constituirán igualmente, y a todos los efectos, preceptos condicionantes para el diseño de los Espacios Libres Privados. Asimismo, lo descrito bajo este epígrafe esta orientado a dar la necesaria Calidad Ambiental y Paisajística.

Por tanto, el Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan Parcial precisará de un modo integral y coordinado las determinaciones del presente epígrafe y del Anexo IV, en aras de que el planeamiento urbanístico atienda sobre todo a razones de interés público encaminadas a la mejora los espacios de la ciudad, al descongestionamiento urbano, a la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos, a la eliminación de barreras arquitectónicas, a la creación de nuevas dotaciones urbanísticas públicas, y a otros fines públicos para el mejor uso y disfrute de la urbe.

OR.3.1.3.1. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes de Dominio y Uso Públicos.

Los jardines públicos se compondrán de césped y de firmes duros aptos para la circulación peatonal, incorporando especies arbóreas, arbustivas y trepadoras cuya elección y ubicación vendrá definida en el Proyecto de Urbanización.
Se prohíben los acabados deslizantes o que pudieran, de algún modo poner en peligro la estabilidad y la integridad física de las personas, o por otra parte suponer una barrera o entorpecimiento para la circulación del peatón y de las personas con cualquier tipo de discapacidad física.
Se prohíbe el empleo de materiales deleznables o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.
Las especies vegetales y los criterios compositivos empleados se definirán por el Proyecto de Urbanización.
Las plantaciones y los 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. El análisis químico del terreno determinará la conveniencia las especies vegetales más adecuadas al lugar.
No se condiciona el uso de materiales, especies vegetales, elementos de iluminación y mobiliario urbano, 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.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.3.1.3.2. Áreas de recreo de niños.

En los jardines públicos se reservarán areas para el juego y recreo de niños que deberán urbanizarse siguiendo los criterios establecidos para los Jardines públicos, y dotándolas de zonas específicas destinadas al juego de los niños y a la práctica deportiva, que se pavimentarán con soluciones tales como la tierra y gravilla compactada o los acabados "blandos" tipo las baldosas de caucho.
Estas áreas se equiparán con instalaciones específicas para los juegos infantiles y para la práctica deportiva, determinadas en el Proyecto de Urbanización.

OR.3.1.3.3. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados se urbanizaran en la totalidad de su superficie, exceptuando los elementos de acceso de vehículos, y tomando como objetivo prioritario la consecución de una continuidad espacial y de materiales empleados que confiera un mayor sentido de unidad al conjunto de espacios libres públicos y privados:
Para alcanzar la mayor unidad posible entre espacios libres públicos y privados, los materiales, sistemas constructivos e infraestructurales, tipologías y sistemas de mobiliario urbano e instalaciones de cualquier tipo así como las especies vegetales y los criterios compositivos, empleados y definidos todos ellos por el Proyecto de Urbanización para los sistemas de espacios públicos, serán de utilización y aplicación obligatoria en todo caso para los sistemas de espacios libres privados.
Por tanto, se prohíben las intervenciones aisladas y "fuera de contexto" que tengan por objeto crear ajardinamientos privados diferenciados en cualquiera de los términos expuestos así como el establecimiento de barreras visuales.
El ajardinamiento sobre los garajes-aparcamientos se realizará conforme a lo establecido en el P.G.O.M.

OR.3.1.4. 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.

OR.3.1.5. PASOS DE PEATONES.

Se señalarán en la propia calzada.

OR.3.1.6. 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 1,00m 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.

FONTENLA + EQUIPO · ARQUITECTOS · AV. ARTEIJO, nº 5, 1º izq. · 15004 LA CORUÑA · Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

COPIA DEL ORIGINAL

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 Ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad 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 este documento, ajustándose a la Ley 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2. y 33.2. así como al Reglamento de Accesibilidad aprobado por el Decreto 35/2000.

OR.3.1.7. 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.

OR.3.1.8. MOBILIARIO URBANO.

El Proyecto de Urbanización establecerá las determinaciones relativas al mobiliario que se ha de emplear, a sus materiales, a su ubicación y a los sistemas constructivos e infraestructurales que precisen. Estas determinaciones serán aplicación obligatoria a todas las parcelas, ya sean públicas o privadas."

OR.3.1.9. INFLUENCIA DEL FERROCARRIL: PROTECCIONES

A los efectos de preservar la seguridad de las personas se instalara un vallado en el borde del dominio público de ferrocarril con el ámbito del plan parcial. Dicho vallado estará constituido por elementos ligero de soporte y malla reticular que permita el crecimiento de plantas trepadoras, impidiendo el paso y no obstaculizando la visión del paso del ferrocarril.

FONTENLA + EQUIPO - ARQUITECTOS - AV. ARTEIJO, nº 5, 1º izq. - 15004 LA CORUÑA - Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

COPIA DEL ORIGINAL

OR.3.2. ORDENANZA ESTETICA DE EDIFICACIÓN.

Se establecen para la edificación las Normas Etéticas y compositivas descritas a continuación.

OR.3.2.1. COMPOSICIÓN PLÁSTICA DE LOS EDIFICIOS.

La volumetría se desarrollará dentro de los límites establecidos en el presente Documento. Para lograr que los edificios tengan una unidad plástica se redacta esta Ordenanza que formula un tratamiento de carácter unitario para el conjunto de los mismos, exceptuando únicamente los edificios denominados P.IV.3 y P.V.1 (dispuestos en las Zonas IV y V respectivamente) que por su carácter singular están sujetos a la Ordenanza Específica O.R.2.3.
Ello provoca que se establezca 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 pétrea 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 sandwich, 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

FONTENLA + EQUIPO - ARQUITECTOS - AV. ARTEIJO, nº5, 1º Izq. - 15004 LA CORUÑA - Tf.: + 981 271255 ~ Fx.: + 981 271276 ~ eMail:f+e@coag.es

el elemento denominado FUSTE, en la medida en la que la funcionalidad del edificio tolere su aumento.

COPIA DEL

OBSERVACIONES

1. 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.

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

OR. 3.2.2. 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.

OR.3.2.3. SEMISOTANOS.

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.

OR.3.2.4. ROTULOS.

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

OR.3.2.5. 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.

OR.3.2.6. PLANTAS BAJAS.

La planta baja 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.

En las edificaciones tipo Torre la ocupación de la planta baja con los locales de instalaciones auxiliares no superará el 50% del total de la superficie.

En las edificaciones tipo Torre con "Zocalo" la ocupación en planta baja se ajustara a lo dispuesto en la Ordenanza Especifica Zonal de aplicación.

OR.3.2.7. CUBIERTAS.

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