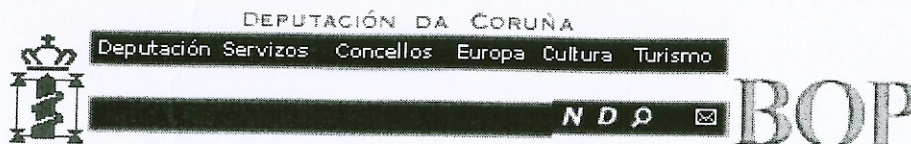


1122



Galego /
Castellano

Boletín Nº 228. Jueves, 2 de octubre de 2008

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL IV.2 MUNICIPAL A CORUÑA URBANISMO PLANEAMIENTO

ANUNCIO Pág. 11565 Reg. 08/11211-2.

Anterior

Siguiente

Normativa urbanística

ANUNCIO (MPPA-2/07)

El Pleno municipal, en sesión celebrada el 9 de junio de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual al Plan Parcial del Sector S-2 "San Pedro de Visma" presentada por D^a M^a Luz Pérez Fernández, como Presidenta de la Junta de Compensación.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a los titulares catastrales, a las Áreas municipales de Licencias y Disciplina Urbanística, Gestión del Suelo y al promotor, a quien se requerirá, además, para que en el plazo de 10 días presente en soporte informático la documentación aprobada para su incorporación al Sistema de Información Geográfico Municipal.

Tercero.- Ordenar el cumplimiento de los trámites administrativos recogidos en los artículos 92.2 y 92.3 de la Ley 9/02, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en orden a la entrada en vigor de la Modificación Puntual del Plan Parcial, previo cumplimiento del requerimiento efectuado al promotor en el número anterior".

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a aquel en el que se proceda a su publicación en el Diario Oficial de Galicia o en el BOP o, en su caso, se practique su notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime pertinente.

La documentación exigida por el artículo 92.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, tuvo entrada en la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda el día 28 de agosto de 2008.

ORDENANZAS REGULADORAS

ART.1 CONTENIDO

Las presentes Ordenanzas se dividen en seis apartados, que responden a los siguientes títulos:

2.1. NORMAS GENERALES.

2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.

2.3. NORMAS REGULADORAS DE USO.

2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.

2.5. NORMAS DE URBANIZACION.

2.6. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

ART.2 AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Reparcelación y Parcelación, tanto de iniciativa privada como de carácter público, que se pretendan realizar dentro de los límites del presente Plan Parcial.

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el boletín oficial correspondiente de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística y haya transcurrido el plazo previsto en el Artículo 65.2 de la Ley 11/99 de 21 de abril, Reguladora de las bases de régimen local. Su vigencia será indefinida mientras no se modifique al amparo de las disposiciones legales vigentes.

ART.3 RELACION CON LA NORMATIVA DEL P.G.O.M.

En todos los puntos no desarrollados expresamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General Municipal de Ordenación de A Coruña.

ART.4 DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran:

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiese una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, tal como se definen en el artículo 1.1.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Estudio Económico-Financiero.

2. La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría tendrá el carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de Licencia Urbanística.

ART.5 MODIFICACIONES

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la Ley y en lo no previsto por ésta a lo dispuesto por estas Ordenanzas.

2. Toda modificación deberá justificar su conveniencia y oportunidad.

ART.6 DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA DESARROLLAR ESTE PLAN PARCIAL

Para la ejecución del Plan parcial será obligatorio redactar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Cuando se pretenda modificar la composición de los volúmenes o las líneas de edificación establecidas en este Plan Parcial se deberán redactar obligatoriamente Estudios de Detalle que deberán abarcar como mínimo la totalidad de una zona con los condicionantes establecidos por las Ordenanzas correspondientes. La edificación habrá de situarse, en todo caso, dentro de los terrenos de dominio privado, sin que se puedan modificar las alineaciones de las calles, aspecto que no condiciona la disposición de los bloques aún en el caso de que se altere la coincidencia de fachada y alineación como se propone en el Plan.

ART.7 EJECUCION

En base a lo establecido en el art.123.2 de la L.O.U.G., la ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

Se establece el total del ámbito del Sector S-2 como un solo polígono para la ejecución del presente Plan Parcial.

La poligonación propuesta en el presente documento no podrá ser modificada cumpliendo las condiciones establecidas en la L.O.U.G.

ART.8 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se establece para la ejecución del Sector S-2, es el de Compensación.

Este sistema podrá ser sustituido por otro de los contemplados en la Ley 9/2002 con la tramitación y en los supuestos establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el Estudio Económico-Financiero.

ART.9 PARCELACION

En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan Parcial, justificándose debidamente las excepciones a esta regla.

Se seguirá la regla de lindes rectos y a ser posible normales en las alineaciones.

ART.10 CALIFICACION DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, se califica según las siguientes categorías en:

Z1	EL DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.
Z2	EQ DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.
Z3	TE TERCARIO.
Z4	R RESIDENCIAL.
Z5	SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.
Z6	VP VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS.
Z7	P APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA.

La primera letra y el número siguiente identifican la Norma Zonal de aplicación, una o dos letras siguientes el uso característico, y el número o los dos números la localización en el territorio.

ART. 11 DEFINICIONES

La definición de los diferentes parámetros edificatorios, es la del Plan General, incorporando el Plan Parcial las de ZONA y MANZANA.

MANZANA

Es la definida por las alineaciones exteriores del Plan Parcial que son inalterables, excepto modificación del documento.

ZONA

Se entenderán por zonas, a efectos de este Plan, aquellas partes de la manzana que presentan una tipología uniforme, identificadas por el número o los dos números siguientes a la letra del uso característico. En el uso Terciario se distinguen dos y en el Residencial dieciocho, definiendo cada una de ellas el ámbito mínimo para el desarrollo de Estudios de Detalle.

ZÓCALO

En la manzana Z4-R17 se denominan zócalo las superficies destinadas al uso terciario comprendidas entre la cota más baja de la manzana (67,40) y la más alta (80,35). La cubierta de la edificación que allí surja será plana y no podrá superar la cota +84.

1.1 NORMAS GENERALES

Son las del Plan General modificadas o ampliadas por este documento de Plan Parcial.

2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

Serán las del Título VI del P.G.O.M. y las del Régimen de Protección Pública al que se acojan las viviendas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las que en cada caso concreto especifiquen las Normas Zonales.

La singularidad del Plan Parcial exige completarlas o matizarlas con los siguientes artículos:

ART.12 PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen son:

- Alineación y línea de edificación
- Espacios libres interiores de parcela
- Rasantes interiores de parcela
- Alturas reguladoras
- Sótanos y semisótanos
- Construcciones por encima de la altura
- Patios
- Condiciones estéticas

ART.13 ALINEACIONES Y LINEAS DE EDIFICACION

La altura de la edificación, tanto en metros como en número de plantas, es la que figura en los planos correspondientes.

Las zonas pendientes de E. de D. son las que se fijan en la Norma Zonal correspondiente. En aquellas otras unidades que se puedan transformar mediante un E. de D. se mantendrá la tipología edificatoria de bloque aislado y la altura máxima será la de los bloques que se contienen en ella según el Plan Parcial, sin que se pueda superar ni la altura en metros ni el número de plantas. Cuando se redacten E. de D. abarcarán, como mínimo, una zona.

Los E. de D. podrán modificar la posición de los bloques, incluso aquellos que en el P.P. coincide la alineación del bloque con la exterior de la zona, ya que, al tratarse de edificación abierta, las posibilidades de retranqueo, distribución, etc., solamente están limitadas por la Ordenanza de la Norma Zonal (Z-3). No se altera, por tanto, la alineación exterior sino la posición del bloque.

ART. 14 ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELAS

Se entenderá por espacio libre interior de parcela, la parte de esta no ocupada por la edificación sobre rasante.

ART.15 RASANTES INTERIORES DE PARCELAS

Para el interior de la parcela, la rasante será la definida en planos y, en su defecto, para ZONAS que se desarrollen por un Estudio de Detalle estará formada por la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona que servirá de directriz a una superficie reglada que, apoyándose en sus linderos (calles y división con colindantes) cortará las alineaciones de los bloques y marcará la rasante interior; para ello bastará fijar las de cada vértice, pues la pendiente uniforme por cada dos de ellos será definición suficiente.

El espacio interior podrá configurarse con planos que no podrán diferenciarse en ninguno de sus puntos en más o menos de 1,50 m. de la traza que marca la superficie reglada.

ART. 16 ALTURAS REGULADORAS

1. La altura libre de pisos, en viviendas, será como mínimo de 2,50 metros, con la salvedad establecida en las Normas de Habitabilidad que sean de aplicación.

La altura libre de pisos en planta baja destinada a usos terciarios en edificios residenciales será la que fije el P.G.O.M.

2. En garajes-aparcamiento se exige una altura libre mínima de 2,20 m., en cualquier punto, excepto en paredes, en las que las instalaciones podrán adosarse, sin que interfieran el aparcamiento de los vehículos. La altura máxima será de 4,40 m.

3. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: DISTANCIA VERTICAL y NUMERO DE PLANTAS. Cuando las Normas Zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

4. Las alturas de las edificaciones, en número de plantas, son las que se establecen en los planos de Ordenación. El número de plantas se establece, salvo lo dispuesto en las Normas Zonales, contabilizando única y exclusivamente la planta baja y las plantas superiores a la baja que tengan esa consideración, en la fachada en contacto con la vía pública.

Las alturas de la edificación en los bloques que están grafiados en los Planos del Plan Parcial son las que se contienen en ellos y que las reflejan en su relación con las rasantes de las calles o espacios libres interiores.

En cualquier caso, en el resto de las parcelas: residenciales pendientes de Estudio de Detalle y de usos terciario o dotacional, la altura está definida por un plano horizontal acotado gráficamente en los correspondientes alzados de cada parcela (PO-20 a PO-36) y (P10 y P11 de la Modificación Puntual).

ART. 17 SOTANOS Y SEMISOTANOS

Por debajo de la cota de piso de planta baja, podrá edificarse, siempre que las Normas Zonales lo permitan, plantas de sótano o semisótano.

Las cotas del pavimento de la planta baja, en los edificios residenciales, se señalarán por los proyectos en relación con la rasante de la acera en contacto con el edificio, o espacio libre interior de parcela.

Los sótanos y semisótanos, se dedicarán preferentemente a almacenes, garajes, cuartos de instalaciones, bodegas, despensas y trasteros.

Se prohíbe el uso de vivienda.

La altura libre en sótanos y semisótanos, no será inferior a 2,20 metros.

ART. 18 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

La planta bajo cubierta tiene una consideración especial en este Plan Parcial, formalizando un espacio destinado a terrazas en los bordes perimetrales de las alineaciones de forma que el volumen del bajo cubierta queda retranqueado de la línea de fachada 2,00 m., como mínimo, tal y como se detalla en la documentación gráfica y se indica en las fichas de

cada manzana.

Las fachadas de la planta bajo cubierta que quedan retranqueadas de la fachada principal de las edificaciones se rematarán con materiales propios de fachada.

En este espacio de terraza, sólo se permitirá excepcionalmente la ubicación de torreones, siguiendo para su formalización las especificaciones del Plan General.

ART. 19 PATIOS

Se admiten patios CERRADOS o ABIERTOS, que cumplan las condiciones establecidas por la Normativa en vigor.

ART. 20 CONDICIONES ESTETICAS

CONDICIONES GENERALES

En los edificios que mantienen como constante una cornisa uniforme, que son la totalidad de los bloques recogidos en el Plan Parcial, con la excepción de la Manzana Z4 R1 y la de los bloques en diagonal del extremo NO, se procurará la unidad de diseño y los materiales a emplear serán también uniformes o al menos no discordantes: colores de la misma gama y textura similares. En ellos, la cornisa, será de gran simplicidad, sin molduras ni elementos salientes que distorsionen las líneas más elementales.

En aquellos otros en los que se permite una alteración de las líneas de coronación, la limitación de la forma de este remate no vendrá condicionada más que por la simplicidad de formas, buscándose en todo caso en el resto de las fachadas las condiciones de unidad y uniformidad antes mencionadas.

La superficie acristalada será del 50%, como mínimo, de la superficie de la fachada, pudiendo en las viviendas sometidas a Protección Autonómica ser del 30%.

A la hora de señalar los materiales de acabado se tendrán en cuenta no sólo criterios de tipo estético sino también de carácter práctico y de mantenimiento, rechazando o prohibiendo aquellos que por su corta vida encarezcan a la larga el producto resultante.

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R1-2-3-4-5.

Se trata de bloques aislados que ofrecen una quinta fachada, ya que la cubierta es un elemento substancial en la configuración de los edificios.

La ordenación que aparece en los planos y que obedece tanto a un aspecto

funcional como a una disposición que asegure una cierta plasticidad, no podrá modificarse si no se tramita un Estudio de Detalle de la totalidad.

Ya se ha explicado cómo los puntos de vista que se ofrecen desde el mirador de San Pedro de Visma condicionan la posición y altura de los edificios. Es aquí donde se hace más patente la focalidad del mirador que va a tener en primer término estos bloques que, en su arranque, están por debajo de su cota, presentándose las cubiertas como la fachada más visible.

Se hace preciso regular la condición de la volumetría y los materiales a emplear, para lograr una uniformidad en su tratamiento.

Las fachadas verticales están sometidas a las mismas condiciones estéticas que el resto de los bloques. La singularidad empieza en las cubiertas. La diferencia de altura entre la parte más próxima al foco (parte baja) y la más alejada que varía entre 9 y 19 plantas, está definida teóricamente por un plano inclinado con una pendiente aproximada de 23,40° sexagesimales ($\pm 2^\circ$).

Entre un 80% y un 85% de esta fachada dejará aflorar este plano inclinado. En el resto se podrán escalonar los pisos de uno en uno o de dos en dos, dejando balcones, terrazas o galerías que en ningún caso sobrepasarán el plano teórico de la cubierta. Sobre él solamente podrán aflorar los casetones de ascensores y las chimeneas de ventilación que serán cilíndricas y ocuparán una faja central de 5 m., dispuestas regularmente.

Los materiales de cubierta serán metálicos en el caso de la parte inclinada y, en el resto, los habituales en terrazas: plaquetas cerámicas, resinas, etc. que se adecuen en textura y color al del metal predominante.

Se procurará la uniformidad de materiales de acabado a utilizar en los planos inclinados, en la totalidad de las cubiertas de los distintos bloques.

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R17.

La ordenación detallada de esta unidad contemplada en el Plan Parcial dada su singularidad marcada por el zócalo y la altura, exige unas pautas que definan unos condicionantes estéticos que regulen con carácter general estos aspectos de la edificación resultante.

La totalidad de los planos de fachada tendrán el mismo tratamiento y la superficie mínima de acristalamiento será del 60%.

Las partes opacas estarán formadas por prefabricados de hormigón, o revestida la fábrica de ladrillo con paneles de una aleación de aluminio o magnesio con un núcleo de resina termoplástica, o paneles de resinas fenólicas. De adoptarse un revestimiento pétreo, la sujeción del material habrá de estar garantizada, así como la ventilación de las caras.

La carpintería exterior tendrá la perfilería oculta o, en todo caso, semioculta.

Quedan prohibidos revestimientos sobre la fábrica de ladrillo del tipo "Cotegran" o similar y carpinterías exteriores que dejen patentes las piezas móviles y las fijas.

Cabe la posibilidad de un Estudio de Detalle del que pueden surgir uno o varios edificios exentos, en cuyo caso solamente será preciso mantener los límites de altura y edificabilidad marcados en el plan, con los condicionantes de la ordenanza correspondiente a esta unidad en el art.24-Norma Zonal Z4- Residencial colectiva. En este caso las condiciones estéticas anteriores serán extensivas a la edificación que surja de la nueva ordenación volumétrica.

2.3 NORMAS REGULADORAS DE USO

Son las contenidas en el Título V del Plan General de Ordenación Municipal.

2.4 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

ART. 21.- NORMA ZONAL Z1.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a las zonas de dominio público señaladas en el plano de zonificación como Z1 EL correspondientes a reservas obligatorias resultado del planeamiento para este tipo de uso.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el dotacional de ESPACIOS LIBRES.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

En estas zonas no se permitirá ningún tipo de edificación permanente salvo la necesaria para su mantenimiento (invernaderos, almacén de útiles de jardinería) justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o libre de uso público.

Podrá autorizarse asimismo la instalación de edificaciones temporales o permanentes destinadas a kioscos de prensa o suministro de bebidas, aseos, así como, el amueblamiento necesario (bancos, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.).

En todo caso la superficie total ocupada por todos los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 5% de la superficie total de

la respectiva zona.

Los cerramientos cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,90 metros con materiales opacos pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales.

La distancia de cualquiera de estos elementos a las vías públicas o parcelas colindantes será, como mínimo, de 5 m.

Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras, terraplenes o muros , acondicionamiento vegetal, y mobiliario urbano que incluirá bancos y juegos de niños, así como dotadas del alumbrado público, red de pluviales y abastecimiento de agua y red de riego necesarios para su funcionamiento y conservación. Igualmente en su diseño deberá respetarse lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia ".

Los espacios libres con superficie superior a 5.000 m² podrán incorporar instalaciones de uso deportivo o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos en el P.G.O.M. y en el presente Plan Parcial.

El subsuelo de los espacios libres de dominio público se podrá destinar a la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública, según lo establecido en la L.O.U.G. con las modificaciones introducidas de la Ley 15/2004, de 29 de Diciembre.

En aquellos lugares no previstos por el Plan Parcial, se admitirá la disposición de aparcamientos públicos, bajo la superficie destinada a espacios libres, previa aprobación del Plan Especial que justifique su necesidad y analice la incidencia en su área de afección.

ART. 22.- NORMA ZONAL Z2.- DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal aquellas zonas de dominio público que están definidas en los planos de ordenación e identificados como Z2-EQ, que se reservan para equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

USOS CARACTERISTICOS

Dotacional equipamiento.

SISTEMAS DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija el sistema de ordenación de bloque aislado en parcela, con los condicionantes contenidos en este artículo y los que sean de obligado cumplimiento por aplicación de normas de rango superior.

PARCELAS

Las parcelas destinadas a este uso corresponden con las identificadas en planos de ordenación como Z2 EQ.

PARCELACION

Se admite la parcelación, con el objeto de obtener, siempre que sea necesario parcelas independientes de superficie ajustada a las características de los Centros Docentes que la Administración ejecute y ello de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) o la que en cada momento sea de aplicación.

Se establece como superficie mínima a los efectos de parcelación la de 500 m².

EDIFICABILIDAD

No se fija, permitiendo la edificación que según las Normativas en vigor, establecidas por la Administraciones competentes, sea necesario para resolver este equipamiento.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 4 plantas, no pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales en edificios singulares y por la cubierta.

RETRANQUEOS

Se establece un retranqueo mínimo a alineaciones y linderos de 5 metros

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,2 metros.

En los recintos deportivos la altura del cierre vendrá determinada por su propia singularidad.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos que podrán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que permita 1 metro de tierra sobre la misma en el 50% del espacio libre.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Se permite garaje-aparcamiento en categoría 2ª.

PROHIBIDOS

Cualquier uso no dotacional o de equipamiento comunitario.

APARCAMIENTO

La dotación de plazas de aparcamiento necesarias en función de las edificaciones que la Administración Competente prevea, habrá de resolverse dentro de las parcelas correspondientes y pudiendo ubicarse en los espacios libres de la misma. Se reservará como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² de edificación.

ART. 23.- NORMA ZONAL Z3.- TERCIARIO.

23.1. NORMA ZONAL Z3-TE1 y Z3-TE2. TERCIARIO.

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal las zonas privadas señaladas en el plano de zonificación como Z3 TE-1 y Z3 TE-2.

USO CARACTERISTICO

Es el Terciario en cualquiera de sus clases.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada y exclusiva

PARCELA

Corresponde con la zona identificada como Z3 TE1 y Z3 TE2 en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

Se permite la parcelación, fijándose una parcela mínima de 500 m².

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total sobre estas parcelas es de 24.847 m² en Z3 TE1 y 19.950 m² en Z3 TE2.

OCUPACION

Se podrá ocupar el 100% de la parcela, cumpliendo los retranqueos establecidos.

En tanto no se edifique, esta parcela se tratará en su totalidad, como espacios libres.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación es la definida por el plano horizontal que para cada una de estas dos zonas se establece gráficamente en PO-20 a PO-36.

De realizarse una parcelación de estas unidades el límite de altura de cada una de ellas tendrá como tope de altura este plano ideal.

RETRANQUEOS

En contacto con el viario se podrá mantener la alineación de la parcela y en lindes interiores con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 3 metros. Estos espacios podrán ser ocupados, cuando exista acuerdo previo entre los interesados, adosándose las edificaciones. En el frente a la Tercera Ronda y la rotonda será, como mínimo, de 2 metros. Bajo rasante no se exigen retranqueos.

VUELOS

Se permiten los vuelos con un saliente máximo de 1 metro y pudiendo ocupar el 50% de la longitud de la fachada, en las condiciones previstas en

el Plan General de Ordenación Municipal.

ACCESOS.

Cualquiera que sea el resultado de la parcelación, los accesos quedarán garantizados por cualquiera de las vías perimetrales que no sean la Tercera Ronda, por la que están prohibidas, y a una distancia del centro de la rotonda no menor de 50 m.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

USOS

Con carácter general, la coexistencia de distintas clases del uso Terciario dentro de la misma parcela, exigirá accesos independientes.

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos

Complementarios:

- Uso infraestructuras de la urbanización excepto en clase G
- Garaje aparcamiento en categoría 2ª, 5ª y 6ª
- Alternativos: Dotacional Equipamiento en parcela completa

PROHIBIDOS

- Uso residencial
- Uso industrial

APARCAºMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano, sótano o baja, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la L.O.U.G. establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo el Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante en las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo

de 1,50 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la Normativa del P.G.O.M.

ART. 24.- NORMA ZONAL Z4.- RESIDENCIAL COLECTIVA

Z4- RESIDENCIAL COLECTIVA EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z4 RL (Residencial colectiva régimen libre), o zonas Z4 RP (Residencial colectiva régimen de protección).

USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología la de bloque aislado.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de Ordenación por bloques que, por su disposición y forma (bloques en L) definen un espacio interior, o simplemente bloques lineales que dejan a sus lados espacios públicos.

PARCELACION

La propuesta que se contiene en el Plano de Ordenación PO-13 de este Plan Parcial se corresponde con los bloques, y será el Proyecto de Compensación el que defina cada parcela dentro de ellos.

PARCELA MINIMA

Las especiales características de la ordenación exigen precisar el origen de esta constante. Al ser el subsuelo una parcela única por cada zona, de la que cada uno de los futuros propietarios disfrutarán en pro-indiviso una parte de dicho aprovechamiento proporcional a su cuota de participación en la zona, salvo en aquellos casos contemplados en el Proyecto de Compensación en los que el fraccionamiento sea posible sin detrimento para alguna de las propiedades, solamente en estos casos y en el de propietario único existirá bajo rasante una parcela privativa y solamente la edificación que aflora del suelo tendrá un carácter de parcela diferenciada que se adjudicará a cada propiedad. Es sobre estos futuros solares sobre los que se

establece la dimensión mínima que han de tener para que cumplan la condición de este apartado.

Analizadas las dimensiones de una vivienda tipo, resultado de dividir cada bloque en un número de ellas, que asegure la densidad establecida en este Plan y, a la vista de la necesidad que se plantea de una doble evacuación, pues la mayoría tienen una altura superior a 26 m. hasta el suelo de la última planta, funcionalmente el mínimo será el solar con dos viviendas por planta, para así poder disponer de aquel servicio, sin precisar de servidumbres, siempre voluntarias.

Se llega así a que la parcela mínima sobre rasante, será de 208 m².

Se fija un frente mínimo por parcela de 13,00 m.l.

En el Proyecto de Compensación, las fincas tendrán que mantener sus lindes ortogonales en relación con las alineaciones según los criterios recogidos en el plano PO-17 de ORDENACION DE LA EDIFICACION PRIVADA.

LINEAS DE EDIFICACION

Las líneas de edificación en las plantas bajas, así como en las inferiores y superiores a ella, se establecen en los planos PO-18 USO DE PLANTA BAJA EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES y PO-19 OCUPACION EN SUBSUELO.

Estas líneas sólo pueden ser rebasadas por elementos volados sobre la alineación de planta baja.

CONDICIONES GENERALES

Serán las que el Plan General de Ordenación Municipal fija para este uso.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura de la edificación se contiene en los planos de ordenación PLANO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PO-20 al PO-36, y P10 y P11 de la Modificación Puntual, donde se establecen en planta las cotas de rasante y en alzado las de altura de la edificación referidas a los extremos de los bloques, quedando así totalmente definido el volumen de cada uno de ellos.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, miradores y galerías cerradas, en parte o en la totalidad de las fachadas.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 metro de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán llegar a 1,00 metro de profundidad.

Se admiten cuerpos cerrados volados en el 50% de la superficie total de las fachadas de 1 m. de fondo, pudiendo llegarse al 100% con los abiertos. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente abierto o cerrado, y la rasante de la acera o el terreno será igual o superior a 4,00 m. Se podrán efectuar en cualquiera de las calles del Polígono, e incluso en las fachadas a espacio libre interior.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables, tanto peatonales como rodados, se podrán efectuar a través de las zonas de dominio público o de espacios libres privados.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permitirán sótanos y semisótanos que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

El aprovechamiento que generan estos espacios será compartido en proindiviso entre los propietarios de cada zona.

ESPACIOS LIBRES ENTRE BLOQUES

El Plan Parcial define las zonas dentro de cada manzana con dos letras y un número y en la zona Z4, que es la que nos ocupa, con la letra R y un número.

Dentro de ellas aparecen uno o más bloques dejando libre un espacio.

La alineación exterior y la rasante exterior estarán definidas por las aceras de los viales que delimitan cada manzana.

Las rasantes de los espacios libres interiores de cada zona están definidas en el Plan Parcial, mediante planos de referencia, cuya cota podrá variar en el Proyecto de edificación en $\pm 1,50$ m., la establecida para estos planos.

El aprovechamiento privado de la superficie será comunitario. Cuando sean varios los propietarios que constituyen la unidad, como resultado del Proyecto de Compensación, y para que pueda tener aquel carácter, deberá darse el acuerdo mayoritario de cuotas en dicha unidad, para así redactar un Proyecto de obras de Urbanización que las defina, así como la naturaleza y calidad de los materiales.

De no producirse este acuerdo, la totalidad del espacio de uso público y el desarrollo será el genérico que se fija en las normas comunes de

urbanización de interior de parcela privada.

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS

Se definen a continuación las normas comunes de urbanización para todos los espacios libres, en el interior de las parcelas privadas, con el fin de asegurar su calidad.

Bajo rasante podrá ser edificada la totalidad de la superficie de la zona. Tal como figura en los Planos PO-20 al PO-36, parte de los espacios libres interiores estarán destinados al uso público en superficie, el resto podrán ser de uso privado si se dan las condiciones de acuerdo, entre propietarios, del apartado anterior.

Cuando, en aplicación de las Ordenanzas, las diferencias de altura superen 1,80 m., será obligatorio ocultar el resto de la altura con taludes ajardinados de pendiente inferior al 100%.

Para salvar los desniveles interiores se proyectarán escaleras y rampas que resuelvan la accesibilidad.

El 60% de la superficie de estos espacios libres interiores deberá estar ajardinada, pudiendo destinarse el resto a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie, con la limitación del 25% para estos últimos, incluyendo en la misma la ocupada por las rampas exteriores de acceso a garajes, que discurran por estos espacios.

Se permitirá la salida de ventilaciones de garajes, siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 m. con respecto a las fachadas de la edificación, y sean tratadas en cuanto a diseño y acabados como elementos de mobiliario urbano, preferiblemente integradas en zonas ajardinadas.

El Plan Parcial define, dentro de cada zona, las áreas que habrán de destinarse al uso público en superficie; el resto de áreas de propiedad privada y uso privado podrán ser cerradas mediante elementos que no impidan su visión interior, garantizando mediante esta transparencia, la continuidad visual de los espacios libres. Se prohíbe el fraccionamiento mediante cerramientos del espacio interior, que habrá de configurarse como un todo unitario, para el uso y disfrute del conjunto de los propietarios de cada zona.

Se dotará a estos espacios interiores de un nivel luminoso mínimo de 5 luxes en zona de jardín y de 10 luxes en zonas peatonales.

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano

o sótano, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la L.O.U.G. establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo el Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante en las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,50 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la Normativa del P.G.O.M.

ESTUDIOS DE DETALLE

A) EN ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS.

En el caso de redactarse Estudios de Detalle, se hace preciso establecer cómo serán los planos interiores de las zonas para así fijar los arranques del edificio, unificar las superficies libres y fijar sus características.

Partiendo de las rasantes de las calles, las líneas de división entre cada zona tendrán una pendiente que estará condicionada por las de aquellas, tal se determina en el art. 16.

El uso de estos espacios interiores en subsuelo tendrá carácter privado y en superficie al menos el 25% será de uso público.

B) EN MANZANA Z4 R17L.

La ordenación de esta manzana puede ser modificada con un Estudio de Detalle referido al zócalo exclusivamente o a la totalidad de la ordenación.

- Ámbito del E. de D.: Abarcará la totalidad de la manzana.
- Proyecto: aunque se fragmente en parcelas, el Proyecto será único para la manzana.
- Edificabilidad: 33.862 m² máximos de edificabilidad residencial + 9.712 m² de terciario / otros usos).
- Altura máxima: 61,40 m., equivalentes a S.S.+Bajo+19 Plantas Altas. (se podrá disponer, a mayores, de 1 planta diáfana, en cuyo caso la altura podrá alcanzar 64,40 m.).
- Ocupación máxima: 70% de la parcela, pudiendo llegar en subsuelo al 100%.
- Normativa de aplicación:

a) Parcela mínima: La fijada anteriormente en esta Norma.

b) Alineaciones:

Se definen gráficamente en los Planos de ordenación.

c) Retranqueos:

En el zócalo no serán obligatorios respecto a las alineaciones, respetando el límite de ocupación.

- De los bloques por encima del zócalo:

La edificación guardará una separación igual a $H/3$ de su altura de coronación, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que dé frente la parcela.

Cuando las alineaciones de esta edificación sean oblicuas a dicho eje, la medida se hará en el centro de ellas, y perpendicular a la directriz de la calle.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

c.1) Separación a linderos.

El Proyecto único para la manzana excluye la necesidad de esta limitación.

c.2) Separación entre edificaciones.

En tanto tengan como elemento común 2 plantas sobre rasante, se entenderá que estamos ante un edificio único.

d) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 70% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

e) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

f) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

g) Salientes y vuelos.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m. en una longitud igual al 50% de la fachada.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m. de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m. de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 m. la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 metros en cada extremo de la misma.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

h) Cornisas y aleros.

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00 m.

i) Condiciones de estética.

No existen limitaciones de longitud ni fondo edificable, pues lo que se ha de buscar es el aspecto formal más acorde con la posición y forma de esta manzana.

- Desarrollo en uno o varios edificios.
- Condicionantes estéticas: Las fijadas anteriormente en el art. 20 de esta Memoria.

C) CONDICIONES PARA DESARROLLO DE ESTUDIO DE DETALLE EN:

Manzanas Z4 R1-2-3-4-5, Z4 R6-7-8, Z4 R9-10, Z4 R11, Z4 R12-13-14, Z4 R15-16 y Z4 R18.

Se podrán redactar Estudios de Detalle que abarquen la totalidad de cada zona de las definidas en el Plan Parcial, alterando con ellos las líneas de edificación de los bloques y reordenando los volúmenes, siempre dentro de las alturas máximas permitidas (Planos PO-20 a PO-35).

Tendrá la consideración de ordenación volumétrica la que se pueda realizar en la planta baja de los bloques, bien dejando espacios diáfanos, que no ocupen la totalidad, o cualquier otra composición que altere la que aparece definida en los planos PO-20 a PO-35 del Plan Parcial.

La ordenación nacida del Estudio de Detalle será en edificación abierta y cumplirá lo establecido en el artículo 7.2.3. del vigente P.G.O.M.

Con el E. de D. podrán reordenarse los usos dentro del bloque o bloques de la zona, de acuerdo a las posibilidades que ofrece la Norma Zonal 3, art. 7.2.3. del P.G.O.M., sin rebajar la cuantía del terciario.

REGULACIÓN DE LOS USOS CON CARÁCTER GENERAL PARA LA NORMA ZONAL Z-4.

a) Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

c) Usos alternativos.

c.1) Terciario oficinas en edificio exclusivo.

c.2) Hospedaje en edificio exclusivo.

c.3) Dotacional en edificio exclusivo.

ART. 25.- NORMA ZONAL Z5.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas identificadas como Z5 en el plano de zonificación.

Z5 SI

USOS CARACTERISTICOS

El uso principal será el de Infraestructuras de la urbanización.

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base a edificación aislada.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones específicas de las distintas edificaciones además de cumplir las normativas específicas que le sean de aplicación se atenderá a lo establecido en el presente documento.

ALTURA

En la zona Z5 SI las edificaciones se desarrollarán subterráneas, elevando sobre rasante exclusivamente las que por exigencias de su propia reglamentación sea necesario, sin sobrepasar la altura de 1,80 m.

PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación. Dichas parcelas se corresponden con las zonas: Z5 SI.

OCUPACION

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M.

para este tipo de usos.

Complementarios:

Se permiten también, dentro de los complementarios, los usos de quioscos de prensa, de bebidas, instalaciones, mobiliario urbano y usos de carácter provisional.

ART. 26.- NORMA ZONAL Z6.- VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS

DEFINICION Y AMBITO

Se aplica esta regulación a la red viaria pública (rodada y peatonal) y a las áreas de aparcamiento público anexas a la red viaria definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial. Se corresponden con las zonas Z6 VP.

USOS CARACTERISTICOS

Los usos permitidos serán el de comunicaciones, red viaria y los propios de la circulación y estacionamiento de vehículos o peatones.

En aquellos lugares no previstos inicialmente por el Plan Parcial se admitirá la disposición de aparcamientos públicos, bajo la superficie destinada a viario, previa aprobación de un Plan Especial que justifique su necesidad y analice la incidencia en su área de afección.

CONDICIONES

Al sistema viario peatonal se incorporarán los accesos a los equipamientos que se deriven de su ordenación pormenorizada.

En las áreas de aparcamiento se garantizará la reserva de al menos un 2% de las mismas con destino a usuarios minusválidos.

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del Plan Parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el Proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodadas contiguas.

Los sobrantes que resulten de la organización funcional de las plazas de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997 de Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia y el Decreto 35/2000, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley, estableciendo en el Anexo 1, Base 1, la pendiente máxima de los itinerarios Adaptados del 10% y de los Practicables del 12%, rebajándose estos máximos al 8% y al 10% cuando la vía sea mixta de peatones y vehículos.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

ART. 27.- NORMA ZONAL Z7.- APARCAMIENTOS PUBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a la zona destinada a aparcamiento público en parcela exclusiva identificadas en el plano de zonificación como Z7 PI.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de estacionamiento de vehículos en parcela pública exclusiva.

CONDICIONES

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del plan parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodados contiguos.

Los sobrantes que resulten de la organización funcional de los planos de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximos.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la ley 8/97 de "Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia".

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

- Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

2.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 28.- OBLIGATORIEDAD

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará el preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrolle sus determinaciones de acuerdo con las presentes Normas.

ART. 29.- OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE

LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización, tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, de una fase completa de las previstas para la ejecución de lo determinado por el Plan Parcial.
2. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan –sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones, exigidas por la ejecución material de las obras- ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. A efectos del alcance del proyecto, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Apertura y reajuste de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.

d) Redes de distribución de agua, electricidad, gas y

telecomunicación.

e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

f) Alumbrado público.

g) Otros.

4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver, en las condiciones previstas en el Plan parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos con los que hubieran de verse afectados por las obras proyectadas.

ART. 30.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. Cada grupo de obra de constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. El proyecto estará redactado de modo que permitan a técnicos distintos a los autores de la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

4. El proyecto deberá ir fechado y firmado por el facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.

ART. 31.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización se tramitará y aprobará conforme a las normas establecidas en el art. 44.3. de la LSG.

Antes del comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, adjuntando copia de la misma.

ART. 32.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

A. CONDICIONES DE LA RED VIARIA

El Proyecto de Urbanización integrará el trazado de la Tercera Ronda, acordando las zonas verdes colindantes con la rasante de la misma. Asimismo, tendrá en cuenta las determinaciones siguientes:

El ancho de cada carril del sistema viario será de 3,5 m. máximo, pudiéndose aumentar la acera en aquellos viales donde se proyecten carriles de 5 m.

En la definición del trazado en alzado de los viales, se definirán los acuerdos verticales adecuados, de modo que no se supere la pendiente longitudinal máxima marcada en la Ley de Accesibilidad y su Reglamento.

Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas, tanto en lo que hace al espesor de las capas de firme necesario como al material a emplear en la capa de rodadura, se tendrá en cuenta el carácter y el tráfico de las mismas.
2. Se recomienda que el pavimento de las calzadas mantenga igual textura que el pavimento de las vías que confluyen en el ámbito, con objeto de facilitar una mayor uniformidad dentro del tejido urbano.
3. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas de los pavimentos que se prevean en estas zonas se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento, se excluyen los aparcamientos en zonas Z.9 que seguirán el concepto de calzada.
4. Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.
5. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y vehículos de mano.

6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.
7. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros, sin perjuicio de la eliminación de barreras arquitectónicas.
8. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el rebaje del bordillo.
9. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado.
10. La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.
11. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Ajardinamiento

1. En las aceras, cuando sus dimensiones así lo permitan, se preverá la ubicación de arbolado.
2. Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
3. Los espacios verdes deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
4. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.
5. La distancia mínima entre árboles y línea de fachada será de dos metros y medio (2,5 metros)

Mobiliario urbano

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, en las aceras no podrá obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la

visibilidad del viario o de la señalización, debiéndose estar a lo dispuesto en la Ley 8/1.997 de accesibilidad e supresión de barreiras.

2. Todos los bancos, que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos tales que su conservación sea mínima.

B. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

Abastecimiento de agua potable

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (350) litros por habitante y día. Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo pérdidas en la red, riego de viales y zonas verdes. Para la transformación de usos en habitante – equivalente se utilizarán los coeficientes previstos en NTE.IFA.MOPU.76.

2. En todo caso, se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, así como a las previsiones de EMALCSA.

3. La red que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testers de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

4. El diámetro mínimo de las tuberías de nueva implantación en la red, o sustitución de las existentes, será de 63 mm. Si sobre ella se fueren a instalar hidrantes de diámetro 80 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 100 mm. Si los hidrantes proyectados son los de diámetro 100 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.

5. Los proyectos de abastecimiento deberán incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.

6. La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,2 m/s.

7. Las tuberías deberán situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

9. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

Red de riego e hidrantes

1. Se establecerán en todas las zonas de parque y jardines, espacios libres públicos, paseos, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Además de las bocas de riego en aceras, se ejecutará una red de riego automática.

2. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales.

3. Al igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán el apartado 8 del punto anterior.

4. En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro de la tubería de que deriva.

C. CONDICIONES DEL SANEAMIENTO

Red de saneamiento

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, serán de quince (15) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.

4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior a

1153

85%. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán, a partir de datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias; con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas.

5. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería de pluviales, medido desde su generatriz superior, será de 1,20 m, y en residuales de 1,20 metros para zonas no rodadas y de 1,50 metros para zonas rodadas, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de 0,30 metros de distancia.

6. Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros como máximo, así como en todos los cambios de alineación y rasante en las cabeceras.

7. Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones allí señaladas.

8. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

9. La conexión al saneamiento de la red de fecales de las acometidas domiciliarias se realizará a pozos de registro. En la red de pluviales se podrá acometer a pozos de registro o a los sumideros. Las pluviales del vial 11 se llevarán hasta el fondo de saco y se conectarán al ramal de pluviales proyectado en la Tercera Ronda. No obstante, esta conexión está condicionada a la ejecución de los ramales proyectados de pluviales y fecales en esta vía, que se observan en los planos de saneamiento.

D. CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Redes de distribución

1. Serán subterráneas.

2. Las redes de distribución tendrán las siguientes características.

Baja tensión: 380/220 V.

Alta tensión: Máximo de 30 KV, dentro de las normalizadas por la Administración competente.

Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico – económico de la Compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

3. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

4. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya, y, en su defecto, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

5. Cuando la carga total correspondiente a una instalación sea superior a 50 KVA, se facilitará a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso, el centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones técnicas.

6. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.

7. Los centros de transformación están situados en parcelas privadas y se proyectarán bajo rasante.

Alumbrado

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Calzada: Mínimo 21 lux y 0,50 de uniformidad

Acera: Mínimo 12 lux y 0,35 de uniformidad

Jardín: Mínimo 10 lux y 0,15 de uniformidad

En las zonas donde se dispongan rampas y escaleras 10 luxes.

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3).

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos

desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos y en las curvas pronunciadas, deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior a la curva.

4. En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU –Normas MV 1.965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. En las vías arboladas los puntos de luz alternarán con los árboles.

E. CONDICIONES DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

1. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios establecidos por la Normativa vigente.

2. Las redes de telecomunicaciones deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán, a ser posible, integrados en la edificación, evitándose su interferencia ambiental.

F. CONDICIONES DE LA RED DE GAS.

1. El diseño de la red de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M.18.11.1974) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro a través de ella de gas natural.

2. Las conducciones serán subterráneas, así como las instalaciones

complementarias.

3. Preferiblemente, el material de los conductos será el polietileno y su sistema de unión el de soldadura por fusión.

4. Las zanjas tendrán una base firme, continua y exenta de materiales que puedan dañar la conducción. Su profundidad será como mínimo de 0,60 metros medidos desde la rasante del terreno.

5. Las uniones serán estancas y mantendrán el nivel de calidad del resto de la canalización, cumpliendo, en todo caso, las especificaciones de las Normas UNE que correspondan al material utilizado.

6. La separación de la conducción con otras instalaciones será como mínimo de 0,20 metros en cruces y 0,40 metros en paralelo para la Media Presión A y 0,10 metros en cruces y 0,20 metros en paralelo para la Media Presión B y Baja Presión.

G. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. El proyecto de urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.

2. El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

a) Pendiente máxima de los paseos del diez por ciento (10%), excepto escaleras.

b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 5 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinte (0,20).

3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, etc.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso igual o superior a ochenta (80) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá con secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán estar debidamente drenadas.

6. En parques, plazas y zonas de recreo el tronco de los plantones de los árboles de porte grande tendrán una circunferencia de veintidós a veinticuatro (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde el arranque de las raíces; los árboles de porte mediano tendrán de veinte a veintidós (20-22) centímetros y los de porte pequeño tendrán de dieciocho

a veinte (18-20) centímetros.

En zonas de reforestación o ajardinamiento extensivo se plantarán especies de alturas variables, entre 0,80 y 2,00 metros en cepellón, de perímetros 10-12, 12-14, dependiendo del tipo de especie que se trate.

7. Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto y conservar una buena formación.

8. Los árboles de alineaciones se plantarán, si fuera necesario, con tutores o vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

H. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS

El proyecto de Urbanización que de forma pormenorizada defina las obras de urbanización de este sector deberá, con el objeto de garantizar la accesibilidad a las vías públicas, parques y otros espacios de uso público a personas con movilidad reducida, ajustarse a las siguientes disposiciones:

1.- ITINERARIOS PEATONALES

1 Los itinerarios peatonales que se proyectan tanto en las zonas destinadas a espacios libres de dominio y uso público así como en cualquier otra por la que se prevea la circulación única y exclusivamente de personas con movilidad reducida deberán diseñarse con un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 10% admitiéndose situaciones excepcionales del 12%, siempre que no se supere con esa pendiente un tramo horizontal de 1,50 metros. La pendiente máxima transversal no será mayor del 2% y la altura mínima libre de cualquier obstáculo en esos itinerarios será de 2,10 metros.

2 Los itinerarios mixtos, destinados al tráfico de peatones y vehículos se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 3 metros, con una pendiente máxima transversal del 2%, con una altura mínima libre de obstáculos de 3 metros y trazarse de manera que permita a los vehículos en los cruces un radio de giro de 6.50 metros.

2.-VADOS PEATONALES.

2.1 Vados en sentido perpendicular al itinerario peatonal

Se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 12 % y de manera que en las aceras deje un paso mínimo libre de 0,90 metros; el resalto máximo entre el vado y la calzada será de 2 centímetros.

2.2 Vados en el sentido del itinerario peatonal

Se diseñarán con una longitud mínima en el sentido del itinerario de 1,50 metros, y con una anchura mínima sin contar el bordillo de 0,90 metros.

3.- VADOS PARA VEHÍCULOS

Se diseñarán con una dimensión mínima en el sentido perpendicular a la calzada de 0,60 metros, y con un resalto máximo entre el vado y la calzada de 2 centímetros.

4.- PASO DE PEATONES

Se diseñarán con una anchura mínima de 1,80 metros.

5.- ESCALERAS Y RAMPAS

Cuando sea necesario para garantizar la accesibilidad la utilización de escaleras y rampas estas deberán cumplir lo siguiente:

5.1. Escaleras

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,20 metros.

Rellano mínimo: El rellano tendrá una longitud mínima de 1,20 metros.

Tramo máximo: El tramo máximo de escaleras sin rellano será el que salve una altura máxima de 2 metros.

Tramo mínimo: No podrá haber desniveles salvados por un solo escalón. En este caso el desnivel deberá resolverse con una rampa.

Peldaños: La altura máxima de la tabica será de 0.17 metros

La dimensión del peldaño será la que resulte de la relación

$2t + h = 0,62$ a $0,64$ metros (gal.: $2t + p = 0,62$ a $0,64$ metros)

Espacio bajo la escalera: El espacio bajo la escalera deberá estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea menor de 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 0,95 metros sobre el nivel del suelo. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial en el exterior deberá ser mayor de 10 lux.

5.2. Rampas

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,50 metros. Cuando sea suplementaria de una escalera podrá tener un ancho mínimo de 0,90 metros.

Pendiente máxima longitudinal: La pendiente longitudinal máxima será para rampas de longitud menor de 3 metros del 10 por ciento; para rampas de longitud entre 3 y 10 metros, del 8 por 100 y para rampas de longitud igual o superior a 10 metros del 6 por 100.

Si las condiciones físicas del lugar no lo permitiese se podrán, justificándolo con una Memoria, superar las pendientes máximas citadas en un 2 por 100.

Rellano mínimo: Siempre que haya tramos con distinta pendiente o tramos que alcancen la longitud máxima exigida, habrá un rellano. El rellano tendrá una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de la rampa. En caso de tramos con giros a 90° los rellanos tendrán un área que permita inscribir un círculo de 1.50 metros de diámetro.

Protección: Llevará una protección en los lados libres situada a una altura entre los 5 y 10 centímetros sobre el nivel del suelo.

Espacio bajo rampas: El espacio bajo rampas debe estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea inferior a 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a ambos lados a una altura de 0,90 metros. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial exterior deberá ser mayor de 10 lux.

Igualmente y en relación con las características del mobiliario Urbano este debe cumplir lo siguiente:

6.- Señales y elementos verticales

Altura libre mínima: La altura libre mínima bajo elemento de señalización o cualquier otro elemento de mobiliario urbano deberá ser mayor o igual a 2,10 metros.

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que será menor de 0,90 metros.

Situación: Los elementos de señalización que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

7.- Otros elementos de mobiliario urbano

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será menor de 0,90 metros ni mayor de 1,40 metros.

Situación: Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

Zonas de atención al público: Si hubiese atención al público, la meseta del mobiliario estará a una altura de 0,85 metros sobre el nivel del suelo y tendrá una zona mínima de 0,80 metros de ancho.

Señalización: Todos los elementos de urbanización y de mobiliario urbano deberán señalizarse de modo que faciliten su uso a personas con discapacidad visual o acústica o movilidad reducida, utilizando para ello señales acústicas, luminosas, en relieve, etc. .

2.6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ART. 33 DAÑOS A LAS VÍAS O SERVICIOS MUNICIPALES

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento o ante la Junta de Compensación si la obra no fuese recibida, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

ART. 34 OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

ART. 35 ACOPIO DE ESCOMBROS Y MATERIALES

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

ART. 36 ANDAMIOS Y MATERIAL AUXILIAR

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada

caso sean convenientes.

En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

ART. 37 VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de clorarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el servicio técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando as características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimiese la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

- . SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR 498.500 m²
- . SUPERFICIE DEL SECTOR 358.548 m²
- . SUPERFICIE NETA DEL SECTOR 337.100 m²
- . SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS 21.448 m²
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR 139.952 m²
- USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS RESIDENCIAL
- . NUMERO DE VIVIENDAS DE REFERENCIA 3.585
- . DENSIDAD DE VIVIENDAS DE REFERENCIA 100 Viv/Ha

- . APROVECHAMIENTO MAXIMO LUCRATIVO TOTAL (HOMOGENEIZADO) 434.580 m²
- . INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES 1,43 m²/m²
- . USO GLOBAL EXCLUYENTE INDUSTRIAL

RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS				
IDENTIFICACIÓN DE ZONA		SUPERFICIES DE ZONAS (m ²)		TOTALES (m ²)
Z1	EL	EL-1	5.313,00	88.696
		EL-2	25.467,00	
		EL-3	27.780,00	
		EL-4	24.987,00	
		EL-5	5.149,00	
Z2	EQ	EQ-1	6.122,00	49.267
		EQ-2	5.897,00	
		EQ-3	24.459,00	
		EQ-4	1.830,00	
		EQ-5	9.663,00	
		EQ-6	1.296	

3.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO.

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total de la actuación, en función de los distintos usos, al igual que se determina la ubicación del número de viviendas previsto por este Plan Parcial.

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE ZONAS PRIVADAS							
ZONA	SUPERF.ZONA m ²	BLOQUE	SUPERFICIE OCUPACIÓN PLANTA BAJA m ²	EDIFICAB.RESID. Regimen Libre MÁXIMA m ²	EDIFICAB. RESID. Régimen Protec. MÁXIMA m ²	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS (PLANTA BAJA ZONA RESID.) m ²	NÚM VIV REF
Z3 TE-1	6.943					24.847	
Z3 TE-2	5.633					19.950	
Z4 R- 1	5.103	R1L	1.072	14.277		938	
Z4 R- 2	4.035	R2L	1.072	12.636		938	
Z4 R- 3		R3LA	1.073	12.030		939	
	6.018	R3LB	1.394	9.956		1.220	
Z4 R- 4	3.819	R4L	1.072	12.021		938	
Z4 R- 5	3.506	R5P	1.315		14.647	1.151	
Z4 R- 6		R6LA	1.327	14.211		1.161	
	7.587	R6LB	1.361	13.961		1.191	
Z4 R- 7	3.226	R7P	1.189		18.525	1.040	
Z4 R- 8		R8PA	1.316		14.189	1.152	

	7.175	R8PB	1.453		14.908	1.271
Z4 R-9		R9LA	1.313	15.191		1.149
	6.946	R9LB	1.226	13.032		1.073
Z4 R-10		R10PA	1.203		12.983	1.053
	6.123	R10PB	1.258		13.135	1.101
Z4 R-11		R11LA	1.247	14.059		1.091
	6.810	R11LB	1.145	12.904		1.002
Z4 R-12		R12LA	1.384	15.191		1.211
	6.849	R12LB	1.216	12.970		1.064
Z4 R-13	3.393	R13L	1.199	16.975		1.049
Z4 R-14		R14LA	1.285	15.262		1.124
	6.187	R14LB	1.245	12.321		1.089
Z4 R-15		R15P	943		10.026	795
	6.251	R15L	1.235	13.060		1.085
Z4 R-16		R16LA	1.226	14.708		1.073
	6.138	R16LB	1.405	16.290		1.255
Z4 R-17	9.755	R17L		33.862		9.712
Z4-R-18	1.383	R18P	1.383		5.225	1.233
TOTAL	112.880		33.557	294.917	103.638	83.895

La localización de suelo en el que se materializará el 10% del aprovechamiento total, que le corresponde a la Administración, se realizará de común acuerdo con esta, en el preceptivo Proyecto de Compensación.

3.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES.

3.3.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

Z₁ EL-1 5.313,00 m²

Z₁ EL-2 25.467,00 m²

Z₁ EL-3 27.780,00 m²

Z₁ EL-4 24.987,00 m²

Z₁ EL-5 5.149,00 m²

TOTAL 88.696,00 m²

Esta superficie es el 24,74% de la superficie del Sector.

3.3.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Z₂ EQ-1 6.122,00 m²

1165

Z₂ EQ-2 5.897,00 m²

Z₂ EQ-3 24.459,00 m²

Z₂ EQ-4 1.830,00 m²

Z₂ EQ-5 9.663,00 m²

Z₂ EQ-6 1.296,00 m²

TOTAL 49.267,00 m²

Esta superficie es el 13'75% de la superficie del Sector.

Lo que se publica para general conocimiento y para surtir los efectos de legal notificación a aquellos afectados que pudiesen resultar desconocidos, o haya resultado fallida la notificación del acuerdo citado, en virtud de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Los gastos de esta publicación serán abonados por la junta de compensación del sector 2, San Pedro de Visma.

A Coruña, 10 de septiembre de 2008

El director del Área de Urbanismo,

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Reg. 08/11211-2