

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Área de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio. Servicio de Urbanismo
Planeamiento

Anuncio del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial Sector 10 Parque Ofimático, expediente 631/240/2011

El Pleno municipal, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2014, acordó aprobar definitivamente el documento denominado Modificación Puntual del Plan Parcial del S-10 "Parque Ofimático", octubre 2014, redactado por los servicios técnicos municipales, con la modificación en el plano 8A de fecha 9 de diciembre de 2014.

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 (LOUGA), tuvo entrada en la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras el día 22 de enero de 2015.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, según disponen los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se considere pertinente.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 92.2 de la LOUGA, se publica a continuación la normativa aprobada de la modificación del plan parcial del Parque Ofimático.

A Coruña, 22 de enero de 2015.

El Director de Urbanismo,

César de Jesús Otero Grille

2. ORDENANZAS.

Se incluyen a continuación las ordenanzas generales, de urbanización, edificación y uso, del plan parcial, en las que se incorporan las correcciones señaladas en los apartados precedentes de la memoria justificativa del plan parcial.

Estas ordenanzas sustituirán íntegramente las contenidas en el documento refundido aprobado por el Pleno municipal de fecha 2 de mayo de 2007.

2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Las presentes ordenanzas regulan el régimen urbanístico del suelo con referencia a la calificación del mismo y los usos pormenorizados, así como la regulación de los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y las condiciones de edificación pública y privada.

2.1.1. CONCEPTOS.

En cuanto a la terminología técnico-jurídica utilizada deberá entenderse en el sentido estricto que se derive en cada caso de la Ley del Suelo 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 éstas Normas.

1. **Zona.**—Superficie con planeamiento homogéneo en la que se aplica una Ordenanza determinada.

2. **Polígono.**—Unidad de ejecución de los Planes.

3. **Sistemas generales.**—Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios generales, estructurados para atender las necesidades globales del municipio.

4. **Sistemas de sector.**—Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberán contener cada uno de los sectores. Su organización espacial viene establecida por el presente Plan Parcial.

5. **Vivienda colectiva.**—Tipología urbana en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso.

6. **Parcela.**—Porción de terreno cuya aptitud para la edificación quede regulada en la ordenación.

7. **Parcela mínima.**—Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación.

8. **Solar.**—Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas legalmente establecidas, es decir, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.

9. **Alineación.**—Son las líneas que establecen los límites de la edificación entre ésta y el espacio no edificable dentro de una parcela edificable. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

10. **Alineaciones exteriores.**—Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas o zonas verdes y deportivas.

11. **Alineaciones interiores.**—Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

12. **Alineaciones actuales.**—Son los límites de la edificación actualmente existentes, tanto interiores como exteriores.

13. **Retranqueo.**—Distancia entre la alineación y el edificio.

14. **Índice de ocupación.**—Relación entre la superficie ocupada en planta por el edificio y la de la parcela, expresada en porcentaje.

15. **Superficie ocupada.**—Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

16. **Edificabilidad.**—Cociente entre la superficie edificable (expresada en m²) y la superficie de suelo asignable (expresada en m²) según la asignación del suelo se hablará de edificabilidad de parcela, de sector, etc. Este concepto podrá matizarse según las superficies de suelo que se tomen como denominador, hablándose de edificabilidades brutas o netas.

17. **Densidad.**—Cociente entre el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo (generalmente expresada en Ha.) sobre la que se sitúan; son válidas aquí las mismas matizaciones del concepto anterior.

18. **Altura máxima.**—Es la mayor distancia vertical admisible para la edificación. Podrá regularse alternativa o simultáneamente de los siguientes modos:

- Por número de plantas
- Por medición de la distancia vertical entre las aristas de encuentro de la fachada con el plano superior del último forjado y con la acera o terreno circundante.

La ordenanza particular podrá establecer dimensiones diferentes a las señaladas a continuación.

19. **Altura libre mínima de pisos.**—Es la menor distancia vertical desde la cara del pavimento hasta la cara inferior del techo de la planta correspondiente. Las decoraciones de los locales podrán reducir éstas alturas hasta un mínimo de 2,50 m siempre que se garantice la correcta renovación de aire.

20. **Altura de pisos.**—Es la distancia vertical entre la cara inferior de dos forjados consecutivos. Se establece entre 2,90 m y 3,10 m.

21. **Semisótano.**—Se entenderá por semisótano todo local cuyo pavimento esté en algún punto por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante, en un porcentaje superior al 50% del perímetro del mismo, y la cara inferior de su techo por encima de aquella a una distancia máxima de 1 m.

22. **Sótano.**—Será sótano aquel local en que la cara inferior de su techo esté por debajo de la rasante del terreno.

23. **Planta baja.**—Es aquella planta de la edificación cuyo pavimento está situado en contacto con la rasante de la calle, de tal forma que más de un 50% del mismo deberá estar a una diferencia de cota máxima con ella de más o menos 1 m. La altura de esta planta se establece entre 3,50 m hasta 5,40 m de suelo a suelo, excepto en los casos expresamente previstos en cada una de las ordenanzas particulares, señalados en los planos 9 de SECCIONES VIARIAS.

24. **Línea de altura de la cornisa dominante.**—La línea de cornisa dominante es la recta paralela a la línea de arranque de la edificación, en cada calle y en cada alzado de esa calle de la manzana, con la altura que resulte como media ponderada de todos los edificios de acuerdo con el cuadro de alturas de cornisas que establece el Plan Parcial.

2.1.2. INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Las discrepancias internas del documento se resolverán de conformidad con lo preceptuado en el artículo 6 de la LOUGA y el artículo 1.1.7. del documento del PGOM 2013 vigente.

En el caso de discrepancia en las rasantes viarias definidas en los planos n.º 2, ZONIFICACIÓN: USOS PORMENORIZADOS, N.º 8, RED VIARIA: PERFILES LONGITUDINALES y n.º 9, SECCIONES VIARIAS, prevalecerán las definidas en el juego de planos n.º 8.

Las determinaciones sobre el diseño de la urbanización contenidas en el Plan Parcial se consideran orientativas (rotondas, cruces, viales peatonales y rodados, etc.), con la única excepción del número de plazas de aparcamiento de titularidad pública situadas en superficie, pudiendo por tanto el proyecto de urbanización introducir modificaciones en las mismas, siempre y cuando se respete la calificación urbanística de los terrenos, sin que ello se considere modificación del planeamiento y sin necesidad de tramitar el correspondiente instrumento de modificación del plan parcial.

2.1.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Las edificaciones e instalaciones de cualquier tipo que se realicen en el ámbito del sector deberán de cumplir las siguientes condiciones:

1. La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

2. De conformidad con el art. 10 del Decreto 584/72, las instalaciones previstas por el planeamiento dentro del área afectada no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Igualmente, debe evitarse las reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

3. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc. O el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

4. En el ámbito del sector urbanizable S-10, afectado por las servidumbres aeronáuticas, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el Plan General de Ordenación Municipal de conformidad con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho de indemnización.

5. En caso de contradicción en la presente normativa del plan parcial y la normativa aeronáutica, prevalecerán las limitaciones y condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS PORMENORIZADOS.

2.2.1. ORDENACIÓN GENERAL.

El plano n.º 2 del Plan Parcial denominado ZONIFICACIÓN: USOS PORMENORIZADOS, nos permite diferenciar las distintas zonas residenciales y terciarias en que se ha ordenado el Plan Parcial a los efectos de aplicación de las ordenanzas.

Así, dentro del uso residencial se diferencian las viviendas libres y las sometidas a algún régimen de protección. Esta diferencia viene, asimismo, establecida tipológicamente (vivienda colectiva y unifamiliar) y por ámbitos territoriales, tal como puede apreciarse en dicho plano y más concretamente en el plano n.º 4B. ORDENACIÓN: OCUPACIÓN EN PLANTA TIPO, dónde se propone la ubicación de los diferentes tipos, ubicación que no impide que puedan realizarse reajustes en la posición de las viviendas libres y de protección, y en el plano n.º 2. ZONIFICACIÓN: USOS PORMENORIZADOS, dónde se establecen las alturas aplicables así como los metros cuadrados a construir, detalle que desarrollarán las presentes ordenanzas en sus respectivas zonas. Asimismo, en el plano n.º 5, RESERVAS DE SUELOS: E. LIBRES Y EQUIPAMIENTOS, se localizan las zonas destinadas a parques y jardines, áreas de juego, zonas deportivas y equipamientos en general, que también estarán reguladas por sus correspondientes ordenanzas zonales.

De acuerdo con lo expuesto, a continuación se desarrollan las distintas Ordenanzas de aplicación a cada una de las parcelas.

2.2.2. ORDENANZAS MINIPOLÍGONO OFIMÁTICO.

Aparece referenciado con su trama correspondiente y su localización se circunscribe a la zona que hemos denominado minipolígono ofimático, en la parte más baja del sector, dónde coexiste con el uso residencial en el régimen de vivienda libre (parcelas Z-41 a Z-46). También se localiza en la zona N del Plan Parcial (parcela Z-14) y SO (parcela Z-48).

En el ámbito del minipolígono ofimático coexisten edificios terciarios exclusivos, con edificios mixtos, (terciario y vivienda libre) y edificios destinados a vivienda libre, configurando un espacio central destinado a aparcamientos en sus plantas subterráneas y a plaza de relación en su parte superior.

Bajo el espacio central, destinado por el plan parcial a zonas verdes, se prevé la posibilidad de realizar un aparcamiento público desde el cual, constituyendo las correspondientes servidumbres de paso, se podría acceder a los aparcamientos privados en subsuelo de las parcelas colindantes.

2.2.2.1. ORDENANZA DE MANZANAS Z-14, Z-44 Y Z-46, DE USO TERCIARIO EXCLUSIVO:

La presente ordenanza regula las condiciones edificatorias de las parcelas arriba indicadas.

– ÁMBITO:

Las edificaciones vinculadas al uso terciario de forma exclusiva son las manzanas Z-44 y Z-46 situadas en el minipolígono ofimático y la parcela Z-14 situadas al NE del Plan Parcial respectivamente.

– TIPOLOGÍA:

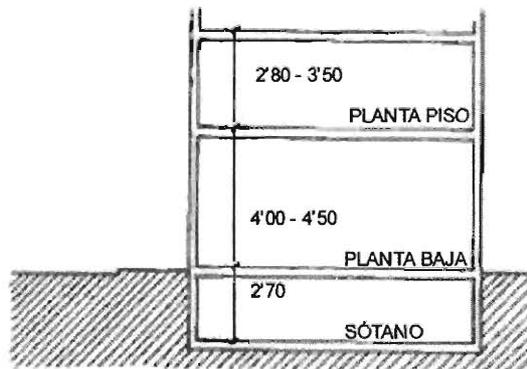
En la zona central, minipolígono ofimático, se ha establecido la ordenación volumétrica con el Plan Parcial (manzanas Z-44 y Z-46), ya que se trata de garantizar un resultado formal específico sobre la zona, mientras que el suelo terciario situado al N del sector (manzana Z-14), se permite una ordenación volumétrica libre, que se puede realizar mediante un Estudio de Detalle, como consecuencia tanto de su posición en relación con el espacio abierto (vialios periféricos), como en la propia naturaleza de las implantaciones relacionadas con el uso terciario.

– ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:

La planta baja, porticada, tendrá una altura entre 4,00 y 4,50 metros de altura de piso entre suelo y suelo consecutivo, mientras que el resto de las plantas será de 2,80, a 3,50 m de altura de piso para las plantas de uso terciario o comercial, con independencia de los cantos de forjado que se permiten hasta 40 cm, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,50 m. En las plantas de sótano la altura de piso entre suelo y suelo consecutivo será como mínimo de 2,70 m, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,30 m.

En el esquema adjunto se muestran las alturas autorizadas para todos los edificios del minipolígono ofimático.

En las fichas de las diferentes parcelas aparecen las condiciones edificatorias de cada una de las edificaciones.



Los patios interiores indicados en planos de las parcelas Z-44 y Z-46 son a título orientativo, sin ser vinculantes.

En la parcela Z-14, que el presente Plan Parcial vincula al uso terciario, se establecen las condiciones volumétricas que podrán ser desarrolladas directamente, o bien mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

2.2.2.1.1. Ordenanza de manzana Z-14, de uso terciario exclusivo:

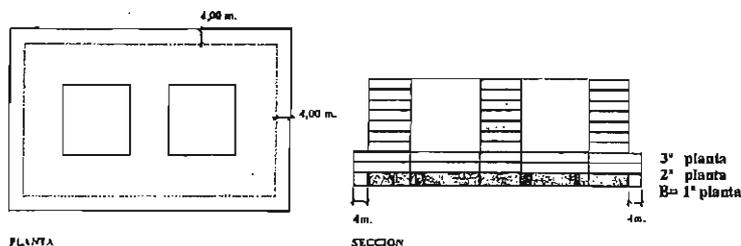
- Superficie de parcela:	14.520 m ² , resultado de medir la parcela definida por las alineaciones grafiadas en el Plan Parcial, plano n.º 2. ZONIFICACIÓN: USOS PORMENORIZADOS.
- Aprovechamiento:	27.815 m ² edificables. El cómputo de edificabilidad se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 46.6. de la LOUGA.
- Parcelaciones:	Sobre la parcela se admite la realización de parcelaciones, con una superficie mínima de 2.000 m ² y 40 ml. de frente a alineación. El proyecto de segregación justificará que la suma de la edificabilidad individual asignada a las parcelas no supera la correspondiente a la totalidad de la manzana. Se comprobará que las condiciones de volumen de edificación previstas en la parcela permiten la materialización de la edificabilidad asignada. En todo caso se permite el establecimiento de regímenes especiales de división horizontal, en los que se definan varias parcelas privativas, vinculadas a una parcela de uso común. En este último caso toda parte privativa de parcela deberá de tener frente a alineación, bien directamente o bien a través de la parte común.
- Alineaciones:	Las establecidas gráficamente en el plano n.º 2 de la presente modificación del plan parcial
- Condiciones de implantación de la edificación en la parcela.	Los desniveles que se produzcan con motivo de la realización de explanaciones en el interior de la parcela para la implantación de la edificación, tanto en las alineaciones como en el interior, se resolverán con soluciones de taludes de altura máxima tres (3) metros. La anterior dimensión se podrá superar mediante la realización de bancales que incorporen soluciones de accesibilidad (rampas) para comunicar las distintas plataformas que se produzcan en la parcela.

- Condiciones de ocupación:	La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueos definidas en el siguiente apartado. La ocupación bajo rasante será, como máximo, del 100%. El suelo no ocupado por la edificación admitirá su utilización como áreas ajardinadas, espacios deportivos, peatonales o aparcamiento, debiéndose incorporar a su urbanización los elementos vegetales y/o mobiliario urbano que permitan minimizar el impacto de estos últimos en el entorno. Se admitirá la instalación de totems publicitarios, que deberán de cumplir las condiciones establecidas en la ordenanza municipal correspondiente.
- Retranqueos y separación a linderos.	Las edificaciones guardarán un retranqueo a alineación principal de H/2, medido desde el eje de calle, con un mínimo de cinco (5) metros. No obstante lo anterior, se admitirá el adosamiento de edificaciones a la alineación principal. Las edificaciones guardarán un retranqueo a linderos, de H/2, con un mínimo de cinco (5) metros. No obstante lo anterior, se admitirá el adosamiento a linderos, siempre que los volúmenes edificables constituyan visualmente una unidad o se les dé tratamiento de fachada con la constitución de la correspondiente servidumbre de vistas. Las obligaciones derivadas de tales condiciones de adosamiento se inscribirán en el registro de la propiedad.
- Altura:	La altura máxima autorizada es de seis plantas (B+5) ó 21,00 metros. La altura de plsos será libre, no debiendo ajustarse a las dimensiones máximas o mínimas reguladas en las condiciones generales del plan parcial. Esta altura únicamente se podrá superar con elementos puntuales de la edificación tales como cajas de escalera o ascensor, cuartos de instalaciones, totems publicitarios, etc., o los elementos de formación de cubierta definidos en el presente artículo. La altura se medirá desde la/s cota/s de implantación de la planta baja en el interior de la parcela.
- Cubiertas:	Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.
- Ordenación volumétrica.	La ordenación volumétrica de la edificación deberá de respetar las condiciones de ocupación, retranqueos, separación a linderos y alturas establecidas anteriormente, o bien, mediante la tramitación de un estudio de detalle realizar una ordenación libre, con las siguientes condiciones: a) El estudio de detalle deberá de abarcar la totalidad de la manzana. b) Las edificaciones no podrán superar la altura máxima de quince (15) plantas (B+14). c) Los volúmenes de edificación proyectados por encima de la planta sexta (B+5), se deberán de poder inscribir en un círculo de sesenta (60) metros de diámetro. d) El estudio de detalle incorporará un estudio de asoleo, accesibilidad y movilidad de la parcela, en el que se analizará la incidencia de la ordenación de volúmenes propuesta en el entorno.
- Condiciones estéticas	En ausencia de estudio de detalle sobre la parcela, resultarán de aplicación las siguientes condiciones estéticas: a) La totalidad de los paramentos verticales de las edificaciones que se implanten en la parcela tienen la consideración de fachadas, por lo que en su construcción se emplearán materiales diseñados para ser vistos, preferiblemente materiales nobles y en todo caso que no requieran mantenimiento (pintado). b) Los elementos de contención de tierras que se realicen para absorber los desniveles de las plataformas de nivelación de la parcela (interiores y con el exterior), se ejecutarán con solución de talud o bancales, empleando preferentemente muros ciclópeos o de cantería, hormigón tratado o combinaciones de ambos, etc., e integrando elementos de jardinería que minimicen el impacto visual en el entorno.
- Usos permitidos:	Sobre la parcela se permitirán los siguientes usos terciarios: comercial, oficinas, hostelero (restaurantes, bares, cafeterías, etc.), hotelero, espectáculos y recreativo, salas de reunión y todos aquellos que estén directamente relacionados y vienen referenciados en cuanto a su definición y condiciones en el artículo 5.2.5. Uso Terciario, del vigente Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2013. A su vez se permitirán como usos compatibles o alternativos los usos dotacionales, públicos o privados, regulados en el artículo 5.2.6.1 del PGOM.
- Garajes:	Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m ² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA

2.2.2.1.2. Ordenanza de manzanas Z-44 y Z-46:

La planta baja destinada a usos comerciales deberá disponer de una superficie porticada en todo su perímetro de 4 m de fondo, tal como se muestra en los gráficos adjuntos.

El uso terciario podrá ocupar la totalidad de la superficie en planta en la 2.ª y 3.ª planta, tal y como se muestra en el esquema adjunto (considerando la planta baja como 1.ª planta). Los patios señalados en planos son orientativos, sin ser vinculantes.



En aras de potenciar el uso terciario de oficinas, razón inicial del Parque Ofimático, las manzanas descritas anteriormente se destinarán en su totalidad a dicho uso, configurándose así esta oferta en el minipolígono central.

El Plan Parcial establece una ordenación para estas dos manzanas que confieren un conjunto uniforme, convirtiéndolas en una unidad proyectual, así como componiendo y tratándolas volumétricamente de una forma conjunta con el resto del minipolígono ofimático. Si se desea modificar la ordenación de los volúmenes, se podrá realizar a través de un Estudio de Detalle que no altere la ordenación volumétrica establecida en esta modificación en la zona de la plaza pública central (E.L. 5).

La tipología que se proyecta responde a las siguientes características:

- Alineaciones, Fondo edificable y alturas: Vienen establecidas en los planos correspondientes y alturas:
- Aprovechamiento total: Es el resultado de aplicar las alturas permitidas sobre las parcelas edificables definidas en los planos, que se detallan en el apartado 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA de la memoria del plan parcial.
- Edificaciones en calles: En los planos n.º 9A, 9B, 9C y 9D aparecen los diferentes quiebros que deben realizar las edificaciones para adaptarse al terreno.

Si en el desarrollo del Proyecto de Urbanización se modifican sensiblemente las rasantes que se plantean en el Plan Parcial, la edificación deberá acomodarse a las nuevas, mediante la redacción de Estudios de Detalle que siguiendo el criterio del Plan Parcial se ajuste a la nueva realidad física existente.

- Alturas de plantas: ver apartado 2.1.1. de las presentes ordenanzas.

La altura de planta baja podrá superarse en aquellas parcelas con frente a dos calles, o espacio público con acceso rodado, cuyas rasantes difieran sustancialmente dando lugar a una diferencia de cotas de al menos la altura de 1 planta. En este caso, la altura de planta baja arriba indicada deberá cumplirse al menos en una de los frentes o fachadas de la edificación.

- Ocupación en planta baja: podrá ocuparse incluso la superficie destinada a patio de manzana en el caso de manzanas cerradas con patio.
- Ocupación planta tipo: la definida por las alineaciones exteriores.
- Salientes y vuelos: se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50% de las fachadas, siempre que las calles a las que den superen los 12 m de ancho. El 50% se refiere a las fachadas de manzanas completas.

Los vuelos deberán realizarse a partir de la cuarta planta (no se permiten en el volumen basamental del edificio).

- Condiciones de parcelación: para tratar de conseguir un conjunto armónico en el desarrollo del Plan Parcial, se debe respetar y mantener el escalonamiento de los bloques y la ordenación de los mismos, siendo condición indispensable que previa a la parcelación de las manzanas se obligue a la ejecución de un sótano único donde se unifiquen los accesos a las mismas.
- Garajes: cada unidad de manzana (cerrada o abierta) y bloque podrán resolver sus garajes de forma unitaria o independiente, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de las manzanas. Para ello deberán contrastar con el Proyecto de Urbanización el viario definitivo. El garaje ha de ser único en cada manzana.

En el caso de acceso a garajes a cota de calle, este se realizará perpendicularmente al soportal, dando continuidad a la circulación peatonal en este, o bien mediante la correspondiente concesión administrativa, se admitirá el acceso desde los viales V-48 y 51, y bajo los espacios libres EL-16 y 17. Estos accesos tendrán la dimensión mínima necesaria de tal manera que no afecten a la funcionalidad del espacio público.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

El garaje podrá ocupar una superficie superior a la proyección en planta según sea la parcela privada asignada a cada uno de ellos, grafiada en el plano N.º 3 Ordenación: Parcela Privada, ocupando el espacio interior abarcado por cada manzana.

A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

- Patios de manzana: aparecen definidos en los planos correspondientes, sin ser vinculantes.
- Patios de parcela: las dimensiones de los patios de parcela cerrados serán las establecidas en el art. 6.5.5. del vigente PGOM.
- Cubiertas: las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.
- Ordenanzas municipales: se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con este Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM

Dados los grandes desniveles existentes entre calles, que implican la necesidad de escalonar edificaciones, y la aparición de plantas de diferentes alturas y niveles, estos aprovechamientos vendrán explícitos en los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D de la presente modificación del plan parcial.

2.2.2.2. ORDENANZA DE MANZANAS Z-41, Z-43 Y Z-48, DE USO MIXTO (TERCIARIO Y RESIDENCIAL):

La presente ordenanza regula las condiciones edificatorias de las parcelas arriba indicadas.

- ÁMBITO:

Las edificaciones de carácter mixto terciario y residencial, que se sitúan en el minipolígono ofimático, son las manzanas Z-41 y Z-43 en las que las tres primeras plantas se vinculan al uso terciario y las siete superiores al uso residencial.

También tiene uso mixto la parcela Z-48, situada junto a la Avda. de Alfonso Molina, entre la vía del FFCC y la rotonda de acceso al Recinto Ferial.

– TIPOLOGÍA:

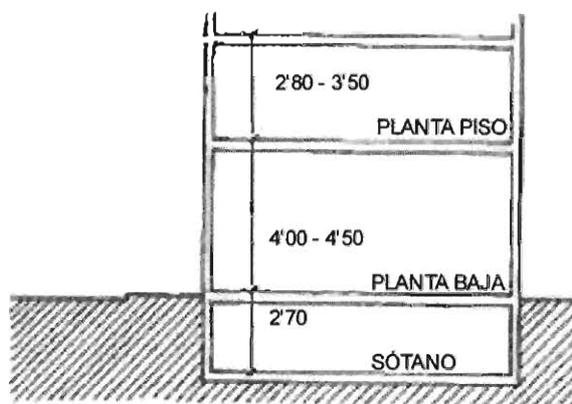
En la zona central, minipolígono ofimático, se ha establecido la ordenación volumétrica con el Plan Parcial, ya que se trata de garantizar un resultado formal específico sobre la zona.

– ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:

En las manzanas Z-41 y Z-43, situadas en el minipolígono ofimático, las alturas autorizadas son de un zócalo de tres plantas de mayor dimensión en planta y siete plantas altas. Es decir, edificios de diez plantas. En la manzana Z-48 se admite un máximo de quince plantas con ordenación volumétrica mediante estudio de detalle.

La planta baja, porticada en las manzanas Z-41 y Z-43, tendrá una altura entre 4,00 y 4,50 metros de altura de piso entre suelo y suelo consecutivo, mientras que el resto de las plantas será de 2,80, a 3,50 m de altura de piso para las plantas de uso terciario o comercial, con independencia de los cantos de forjado que se permiten hasta 40 cm, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,50 m. En las plantas de sótano la altura de piso entre suelo y suelo consecutivo será como mínimo de 2,70 m, manteniendo siempre la altura libre mínima de 2,30 m.

En el esquema adjunto se muestran las alturas autorizadas para todos los edificios del minipolígono ofimático.



En las fichas de las diferentes parcelas aparecen las condiciones edificatorias de cada una de las edificaciones.

2.2.2.2.1. Condiciones comunes a las manzanas de Uso Mixto:

Deberán disponerse accesos y comunicaciones verticales independientes para los usos terciarios y residenciales.

2.2.2.2.2. Condiciones particulares de Manzanas Z-41 y Z-43:

La planta baja destinada a usos comerciales, deberá disponer de una superficie porticada en todo su perímetro de 4 m de fondo, tal como se muestra en los gráficos adjuntos.

Considerando la planta baja como primera planta, las dos plantas situadas por encima de esta, es decir la 2.^a y 3.^a planta, se destinarán al uso terciario conforme a la definición del mismo establecida en el PGOM de A Coruña.

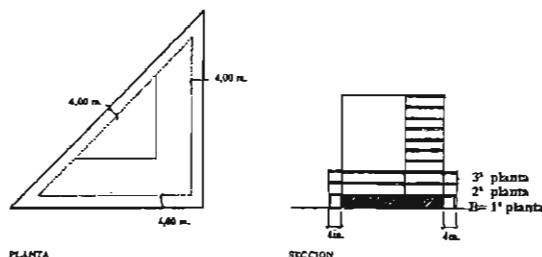
Las siete plantas altas situadas por encima de la 3.^a planta se ajustarán al fondo y alineaciones definidas en los planos de ordenación, destinándose, con la salvedad especificada en el penúltimo párrafo del presente apartado, al uso residencial.

La edificación a partir de la cuarta planta (considerando la planta baja como la primera planta), deberá adoptar la nueva alineación que se establece en el gráfico adjunto. Se permiten los patios abiertos a fachada, en las condiciones establecidas en el PGOM vigente.

En aras de potenciar los usos terciarios, oficinas, razón inicial del Parque Ofimático, las manzanas a y b descritas anteriormente, podrán admitir, asimismo en su totalidad dicho uso por encima de la planta baja, configurándose así esta oferta en el minipolígono central.

El Plan Parcial establece una ordenación para estas dos manzanas que confieren un conjunto uniforme, convirtiéndolas en una unidad proyectual, así como componiendo y tratándolas volumétricamente de una forma conjunta con el resto del minipolígono ofimático. Si se desea modificar la ordenación de los volúmenes, se podrá realizar a través de un Estudio

de Detalle que no altere la ordenación volumétrica establecida en esta Modificación en la zona de la plaza pública central (EL.5).



Para las manzanas mixtas Z-41 y Z-43 la ordenanza de aplicación será la siguiente, con las condiciones particulares indicadas en el último apartado:

- Alineaciones, Fondo edificable y alturas: Vienen establecidas en los planos correspondientes.
- Aprovechamiento total: Es el resultado de aplicar las alturas permitidas sobre las parcelas edificables definidas en los planos, que se detallan en el apartado 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA de la memoria del plan parcial.
- Edificaciones en calles: En los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D aparecen los diferentes quiebros que deben realizar las edificaciones para adaptarse al terreno.

Si en el desarrollo del Proyecto de Urbanización se modifican sensiblemente las rasantes que se plantean en el Plan Parcial, la edificación deberá acomodarse a las nuevas, mediante la redacción de Estudios de Detalle que siguiendo el criterio del Plan Parcial se ajuste a la nueva realidad física existente.

- Alturas de plantas: Ver apartado 2.1.1. de las presentes ordenanzas.

La altura de planta baja podrá superarse en aquellas parcelas con frente a dos calles, o espacio público con acceso rodado, cuyas rasantes difieran sustancialmente dando lugar a una diferencia de cotas de al menos la altura de 1 planta. En este caso, la altura de planta baja arriba indicada deberá cumplirse al menos en una de los frentes o fachadas de la edificación.

- Ocupación en planta baja: Podrá ocuparse la totalidad de la parcela privativa.
- Ocupación planta tipo: La definida por las alineaciones exteriores.
- Salientes y vuelos: Se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50% de las fachadas, siempre que las calles o espacios libres a las que den superen los 12 m de ancho. El 50% se refiere a las fachadas de manzanas completas.

Los vuelos deberán realizarse a partir de la cuarta planta (no se permiten en el volumen basamental del edificio).

- Condiciones de parcelación: Para tratar de conseguir un conjunto armónico en el desarrollo del Plan Parcial, se debe respetar y mantener el escalonamiento de los bloques y la ordenación de los mismos, siendo condición indispensable que previa a la parcelación de las manzanas se obligue a la ejecución de un sótano único donde se unifiquen los accesos a las mismas.
- Garajes: Cada unidad de manzana (cerrada o abierta) y bloque podrán resolver sus garajes de forma unitaria o independiente, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de las manzanas. Para ello deberán contrastar con el Proyecto de Urbanización el viario definitivo. El garaje ha de ser único en cada manzana.

En el caso de acceso a garajes a cota de calle, este se realizará perpendicularmente al soportal, dando continuidad a la circulación peatonal en este, o bien mediante la correspondiente concesión administrativa, se admitirá el acceso desde los viales V-48 y 51, y bajo los espacios libres EL-16 y 17. Estos accesos tendrán la dimensión mínima necesaria de tal manera que no afecten a la funcionalidad del espacio público.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

El garaje podrá ocupar una superficie superior a la proyección en planta según sea la parcela privada asignada a cada uno de ellos, grafiada en el plano N.º 3 Ordenación: Parcela Privada, ocupando el espacio interior abarcado por cada manzana.

A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

- Cubiertas: Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.
- Ordenanzas Municipales: Se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con este Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

Dados los grandes desniveles existentes entre calles, que implican la necesidad de escalonar edificaciones, y la aparición de plantas de diferentes alturas y niveles, estos aprovechamientos vendrán explícitos en los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D de la presente modificación del plan parcial.

2.2.2.3. Condiciones particulares de la Manzana Z-48:

La ordenanza resultará de aplicación sobre la parcela creada junto al paso inferior de Alfonso Molina hacia el Recinto Ferial.

- Alineaciones: Son las establecidas en los planos correspondientes.
- Condiciones de parcelación: La parcela se considera indivisible (2.932,59 m²).
- Aprovechamiento total: El aprovechamiento máximo de la parcela es de 12.199,20 m².
- Altura máxima: La altura máxima de la edificación es de quince (15) plantas (B+14).
- Alturas de plantas: Se adaptarán a lo señalado en el apartado 2.1.1. de las presentes ordenanzas.

La altura de planta baja podrá superarse en aquellas parcelas con frente a dos calles, o espacio público con acceso rodado, cuyas rasantes difieran sustancialmente dando lugar a una diferencia de cotas de al menos la altura de 1 planta. En este caso, la altura de planta baja arriba indicada deberá cumplirse al menos en una de los frentes o fachadas de la edificación.

- Ordenación de volúmenes: La ordenación de volúmenes se establecerá mediante un estudio de detalle que cumpla las siguientes condiciones:

- a) El estudio de detalle deberá de abarcar la totalidad de la parcela.
- b) Las edificaciones no podrán superar la altura máxima indicada en el apartado correspondiente.
- c) El estudio de detalle incorporará un estudio de asoleo en el que se analizará la incidencia de la ordenación de volúmenes propuesta en el entorno.

- Salientes y vuelos: Se permiten vuelos de un máximo de 1 m de fondo.

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

- Garajes: Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.
- Condiciones de los usos: La distribución de usos se realizará de conformidad con lo señalado en la ficha para el desarrollo del polígono POL-S10.02.

No se autoriza la disposición de usos terciarios sobre el residencial.

- Cubiertas: Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.
- Ordenanzas Municipales: Se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

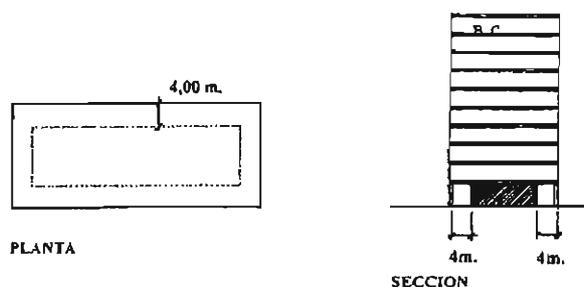
En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con esta modificación del Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

2.2.2.3. ORDENANZA DE APLICACIÓN A LAS MANZANAS Z-42 Y Z-45, DE USO RESIDENCIAL:

Para las manzanas de uso exclusivamente residencial se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

La planta baja, destinada a usos comerciales, deberá disponer de una superficie porticada en todo su perímetro de 4 m de fondo, tal como se muestra en los gráficos adjuntos.

Las plantas situadas por encima de la planta baja se destinarán al uso residencial.



En aras de potenciar el uso terciario de oficinas, razón inicial del Parque Ofimático, las manzanas podrán admitir en su totalidad dicho uso por encima de la planta baja, configurándose así esta oferta en el minipolígono central.

Para tratar de conseguir un conjunto armónico en el desarrollo del minipolígono ofimático, que establezca una uniformidad de tratamiento a las diferentes manzanas, cada una deberá ser objeto de un proyecto único que ordene de forma adecuada los accesos a viviendas y garajes, así como la composición y tratamiento de la manzana que se convierten en la unidad proyectual. Los accesos a las plantas de sótano destinadas a garaje podrán situarse en el espacio libre privado situado en los laterales de las parcelas. El uso en superficie de estas zonas será público. Si se ubican los accesos a las plantas de sótano por ellas, estos accesos tendrán las dimensiones mínimas necesarias para su funcionalidad y cumplimiento normativo.

La ordenanza de aplicación será la siguiente, con las condiciones particulares indicadas en el último apartado:

- Alineaciones, Fondo edificable y alturas: Vienen establecidas en los planos correspondientes.
- Aprovechamiento total: Es el resultado de aplicar las alturas permitidas sobre las parcelas edificables definidas en los planos.
- Edificaciones en calles: En los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D aparecen los diferentes quiebros que deben realizar las edificaciones para adaptarse al terreno.

Si en el desarrollo del Proyecto de Urbanización se modifican sensiblemente las rasantes que se plantean en el Plan Parcial, la edificación deberá acomodarse a las nuevas, mediante la redacción de Estudios de Detalle que siguiendo el criterio del Plan Parcial se ajuste a la nueva realidad física existente.

- Alturas de plantas: Ver apartado 2.1.1. de las presentes ordenanzas.

La altura de planta baja podrá superarse en aquellas parcelas con frente a dos calles, o espacio público con acceso rodado, cuyas rasantes difieran sustancialmente dando lugar a una diferencia de cotas de al menos la altura de 1 planta. En este caso, la altura de planta baja arriba indicada deberá cumplirse al menos en una de los frentes o fachadas de la edificación.

- Ocupación en planta baja: La indicada en planos.
- Ocupación planta tipo: La definida por las alineaciones interiores y exteriores.
- Salientes y vuelos: Se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50% de las fachadas, siempre que las calles o espacios libres a las que den superen los 12 m de ancho. El 50% se refiere a las fachadas de manzanas completas.

Los vuelos deberán realizarse a partir de la segunda planta.

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

- Condiciones de parcelación: Para tratar de conseguir un conjunto armónico en el desarrollo del Plan Parcial, se debe respetar y mantener el escalonamiento de los bloques y la ordenación de los mismos, siendo condición indispensable que previa a la parcelación de las manzanas se obligue a la ejecución de un sótano único donde se unifiquen los accesos a las mismas.
- Garajes: Cada unidad de manzana (cerrada o abierta) y bloque podrán resolver sus garajes de forma unitaria o independiente, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de las manzanas. Para ello deberán contrastar con el Proyecto de Urbanización el viario definitivo.

En el caso de acceso a garajes a cota de calle, éste se realizará perpendicularmente al soportal, dando continuidad a la circulación peatonal en este, o bien mediante la correspondiente concesión administrativa, se admitirá el acceso desde el

EL-5, en el espacio comprendido con las manzanas colindantes. En el caso de que se acceda desde el viario público, estos accesos tendrán un único carril de circulación de tal manera que no afecten a la funcionalidad del espacio público a través del espacio libre privado situado adosado a su fachada suroeste.

Podrá ocupar una superficie superior a la proyección en planta de las plantas altas del edificio ya que se ocuparán las zonas laterales de acceso a los garajes, grafiada en el plano N.º 3 Ordenación: Parcela Privada.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

– Cubiertas: Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.

– Ordenanzas Municipales: Se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con este Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

Dados los grandes desniveles existentes entre calles, que implican la necesidad de escalonar edificaciones, y la aparición de plantas de diferentes alturas y niveles, estos aprovechamientos vendrán explícitos en los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D de la presente modificación del plan parcial.

2.2.3. ORDENANZA DE MANZANAS DE USO RESIDENCIAL.

La presente ordenanza resulta de aplicación exclusiva a la totalidad de las manzanas de uso residencial libre o sujetas a algún régimen de protección situadas fuera del ámbito de la ordenanza anterior.

Aparecen referenciadas con la trama correspondiente en el plano N.º 2 ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS, así como en el N.º 4A y 4B ORDENACIÓN EN PLANTA BAJA Y TIPO.

En ellos puede apreciarse la diferencia entre el régimen de las viviendas libres o sujetas a protección, así como las diferentes características de las mismas que se detallan en el plano N.º 2 ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.

Las tipologías que se proyectan responden a las siguientes características:

2.2.3.1. MANZANA CERRADA CON PATIO Y MANZANA ABIERTA (USO RESIDENCIAL LIBRE).

2.2.3.1.1. Ordenanza de aplicación a las manzanas Z-04, Z-05, Z-08, Z-09, Z-10, Z-18, Z-19, Z-20, Z-21, Z-22, Z-26, Z-29, Z-30 y Z-31.

La tipología se manzana cerrada o abierta, correspondiente a cada una de las manzanas se refleja en el Plano N.º 2. ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS, del plan parcial.

Las condiciones de edificación sobre las anteriores manzanas son las siguientes:

– Alineaciones, fondo edificable y alturas: Son las establecidas en los planos correspondientes.

– Aprovechamiento total: Es el resultado de aplicar las alturas permitidas sobre las parcelas edificables definidas en los planos, que se detallan en el apartado 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA de la memoria del plan parcial.

– Edificaciones en calles: En los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D aparecen los diferentes quiebros que deben realizar las edificaciones para adaptarse al terreno.

Si en el desarrollo del Proyecto de Urbanización se modifican sensiblemente las rasantes que se plantean en el Plan Parcial, la edificación deberá acomodarse a las nuevas, mediante la redacción de Estudios de Detalle que siguiendo el criterio del Plan Parcial se ajuste a la nueva realidad física existente.

– Alturas de plantas: Ver apartado 2.1.1. de las presentes ordenanzas.

Ocupación en planta baja: Podrá ocuparse incluso la superficie destinada a patio de manzana en el caso de manzanas cerradas con patio. En el caso de manzana abierta, la establecida por la alineaciones.

Ocupación planta tipo: La definida por las alineaciones exteriores y patios interiores que cumplirán las normas de habitabilidad vigentes de viviendas de Galicia y el PGOM.

– Salientes y vuelos: Se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50% de las fachadas, siempre que las calles o espacios libres a las que den superen los 12 m de ancho. El 50% se refiere a las fachadas de manzanas completas.

Los vuelos deberán realizarse a partir de la segunda planta.

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

No se permiten vuelos a patios de manzana en el caso de las manzanas cerradas.

- Condiciones de parcelación: Para tratar de conseguir un conjunto armónico en el desarrollo del Plan Parcial, se debe respetar y mantener el escalonamiento de los bloques y la ordenación de los mismos, siendo condición indispensable que en la parcelación de las manzanas se obligue la división de las mismas, en parcelas de por lo menos 300m² de superficie que garantice la realización de aparcamientos independientes en planta sótano.
- Garajes: Cada unidad de manzana (cerrada o abierta) y bloque podrán resolver sus garajes de forma unitaria o independiente, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de las manzanas. Para ello deberán contrastar con el Proyecto de Urbanización el viario definitivo.

El garaje tanto en manzana abierta como en bloques aislados, podrá ocupar una superficie superior a la proyección en planta según sea la parcela privada asignada a cada uno de ellos, grafiada en el plano N.º 3 Ordenación: Parcela Privada, ocupando el espacio interior abarcado por cada manzana abierta, hasta las áreas de juego o espacios libres, o de otro uso dotacional.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

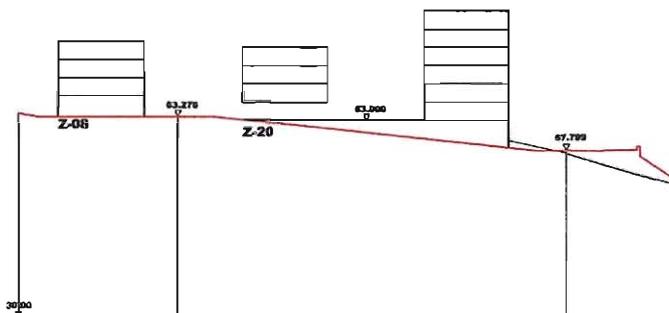
A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

- Patios de manzana: Aparecen definidos en los planos correspondientes.
- Patios de parcela: Las dimensiones de los patios de parcela cerrados serán las establecidas en el art. 6.5.5. del vigente PGOM., las que figuran en los planos no serán vinculantes.
- Cubiertas: Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.
- Ordenanzas Municipales: Se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con este Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

Dados los grandes desniveles existentes entre calles, que implican la necesidad de escalonar edificaciones, y la aparición de plantas de diferentes alturas y niveles, estos aprovechamientos vendrán explícitos en los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D de la presente modificación del plan parcial.

- Ordenanza específica manzana Z-20: Debido a su situación estratégica y como continuación del eje del Polígono, la manzana Z-20 tendrá una ordenación específica compuesta por 2 bloques lineales paralelos a la vía principal de distintas alturas: B+6 dando a la vía principal del Polígono y B+3 en la zona próxima al núcleo rural. Con la rasante del V.11 se conformará un espacio horizontal de uso público, según la sección que se adjunta.



2.2.3.1.2. Ordenanza de aplicación a la manzana Z-34.

- Alineaciones: Las establecidas en los planos.
- Alturas: Máximo de B+7.
- Aprovechamiento total: El aprovechamiento lucrativo máximo establecido para esta manzana es de 10.598 m².

- Tipología: Se admiten tipologías de manzana cerrada o bloque abierto.
- Cubiertas: Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.
- Ocupación en planta: La ocupación máxima permitida en planta baja y plantas bajo rasante es del 100% de la superficie de la parcela.

En las plantas sobre la rasante superiores a la baja se permitirá una ocupación máxima del 80%.

A los efectos de establecer los volúmenes edificables se tendrán en cuenta las afecciones del vial titularidad del Ministerio de Fomento sobre la parcela y las de ADIF.

- Garajes: Cada bloque deberá resolver sus aparcamientos bajo rasante de forma unitaria o individualizada, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de los bloques.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

2.2.3.1.3. Ordenanza de aplicación a la manzana Z-47.

La presente manzana fue modificada por el documento del PGOM 2013 (ficha SURT-2 "Parque Ofimático), por lo que sobre la misma resultarán de aplicación las condiciones de la Norma Zonal 4. COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES, subzona 5, de edificación en núcleos tradicionales de edificación adosada, con los siguientes condicionantes:

- Alineaciones y fondo edificable: Las establecidas en el plano N.º 2. ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.
- Alturas: Máximo de tres plantas (B+2). Se admite la utilización del espacio bajo cubierta para uso residencial.
- Aprovechamiento total: El aprovechamiento lucrativo máximo establecido para la manzana es de 1.976 m².
- Ocupación en planta: Bajo rasante se permite la ocupación del 100% de la parcela.

En plantas sobre rasante se permitirá la ocupación indicada en el Plano N.º 2. ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS.

- Condiciones de la edificación: Sobre la parcela serán de aplicación las condiciones estéticas y compositivas, así como las de aplicación al espacio libre privado, correspondientes a la Norma Zonal 4.5, del vigente PGOM 2013.
- Garajes: Cada bloque deberá resolver sus aparcamientos bajo rasante de forma unitaria o individualizada, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de los bloques.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

Cubiertas: Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. Su diseño se ajustará al articulado del PGOM en vigor. Se permiten áticos retranqueados, sin superar el volumen máximo permitido.

2.2.3.2. MANZANAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA. (USO RESIDENCIAL SOMETIDO A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN).

La presente ordenanza resulta de aplicación a las manzanas Z-06, Z-07, Z-11, Z-12, Z-13, Z-15, Z-16, Z-17, Z-23, Z-24, Z-25, Z-27, Z-28, Z-32, Z-33, Z-35, Z-36, Z-37, Z-38, Z-39 y Z-40, definidas en el plan parcial, con las siguientes condiciones:

- Alineaciones, fondo edificable y alturas: Vienen establecidas en los planos correspondientes.
- Aprovechamiento total: Es el resultado de aplicar las alturas permitidas sobre las parcelas edificables definidas en los planos, que se detallan en el apartado 5. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA de la memoria del plan parcial.
- Edificaciones en calles: En los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D aparecen los diferentes quiebros que deben realizar las edificaciones para adaptarse al terreno.

Si en el desarrollo del Proyecto de Urbanización se modifican sensiblemente las rasantes que se plantean en el Plan Parcial, la edificación deberá acomodarse a las nuevas, mediante la redacción de Estudios de Detalle que siguiendo el criterio del Plan Parcial se ajuste a la nueva realidad física existente.

- Alturas de plantas: Ver apartado 2.1.1 de las presentes ordenanzas.

La altura de planta baja podrá superarse en aquellas parcelas con frente a dos calles, o espacio público con acceso rodado, cuyas rasantes difieran sustancialmente dando lugar a una diferencia de cotas de al menos la altura de 1 planta. En este caso, la altura de planta baja arriba indicada deberá cumplirse al menos en una de los frentes o fachadas de la edificación.

- Ordenanzas Municipales: Se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.

En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con este Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

Dados los grandes desniveles existentes entre calles, que implican la necesidad de escalonar edificaciones, y la aparición de plantas de diferentes alturas y niveles, estos aprovechamientos vendrán explícitos en los planos N.º 9A, 9B, 9C y 9D de la presente modificación del plan parcial.

- Ocupación en planta: Podrá ocuparse incluso la superficie destinada a patio de manzana en el caso de manzanas cerradas. En el caso de manzana abierta, la establecida por la alineaciones.
- Salientes y vuelos : Se permiten únicamente vuelos de un máximo de 1 m de fondo en una longitud igual al 50% de la fachada del bloque. Solo se podrá volar en las condiciones anteriores las fachadas que den a calles o espacios públicos con una anchura superior a 12 m

Los vuelos deberán realizarse a partir de la segunda planta, debiendo existir una altura libre de 4,00 m entre la cara inferior del forjado saliente y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma.

- Condiciones de Parcelación: Para tratar de conseguir un conjunto armónico en el desarrollo del Plan Parcial, se debe respetar y mantener el escalonamiento de los bloques y la ordenación de los mismos, siendo condición indispensable que en la parcelación de las manzanas se obligue la división de las mismas, en parcelas de por lo menos 300m² de superficie, que garantice la realización de aparcamientos independientes en planta sótano.
- Garajes: Cada bloque deberá resolver sus aparcamientos bajo rasante de forma unitaria o individualizada, teniendo en cuenta las condiciones de accesibilidad proyectadas por el Plan Parcial y las características proyectuales de los bloques.

Se dispondrán en el interior de la parcela de un mínimo de 1,53 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificables a fin de dar cumplimiento al artículo 47 de la LOUGA.

A las condiciones de los garajes serán de aplicación el art. 5.2.7. del vigente PGOM.

- Patios de manzana: Aparecen definidos en los planos correspondientes, sin ser vinculantes.
- Patios de parcela: Las dimensiones de los patios de parcela cerrados serán las establecidas en el art. 6.5.5. de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM son indicativos.
- Cubierta: Las mismas condiciones que para las manzanas cerrada y abierta.
- Condiciones de los usos: Se admiten como usos asociados al residencial los establecidos por el PGOM siempre que el régimen de la vivienda (libre o de protección) lo admita.
- Remisión a Ordenanzas: En todos los aspectos necesarios y siempre que no sean contrarios a las ordenanzas que se proponen con este Plan Parcial y que por ello tienen el carácter de específicas, serán de aplicación las ordenanzas del PGOM.

2.2.3.3. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA:

Se califican tres parcelas Z01, Z02 y Z03 para la construcción de cinco, cinco y seis viviendas unifamiliares respectivamente, que se regularán por las siguientes ordenanzas.

- Régimen: Vivienda unifamiliar adosada.
- Condiciones de parcelación: Se admite el establecimiento sobre las parcelas de cualquiera de los dos siguientes regímenes de propiedad:

a) Constitución de un régimen de división horizontal para la resolución de la planta de aparcamientos, admitiéndose la creación de parcelas privativas individuales sobre rasante, con un ancho mínimo de 7 m para alojar las viviendas.

b) Segregación en parcelas individuales con un ancho mínimo de 7 m, y linderos sensiblemente perpendiculares al vial V13.

- Aprovechamiento total: El aprovechamiento total para cada una de las parcelas es el siguiente:
- Z-01: 840,00 m².

- Z-02: 840,00 m².
- Z-03: 1.008,00 m².
- Aprovechamiento bajo cubierta: Permitido, con la limitación de 35.º de inclinación máxima de cubierta.
- Altura: Dos plantas (B+1) con un máximo de 7 m, medidos desde la rasante fijada en el punto medio de la fachada con frente a los viales V12 y V13 de la presente modificación del Plan Parcial.
- Ancho viviendas: 7 m a eje de muro.
- Fondo máximo de viviendas: 12 m
- Retranqueos: Las edificaciones deberán de guardar una separación mínima de dos (2,00) metros, a los linderos con las parcelas de Eirfs de Abaixo.

En el caso de apertura de huecos de luces y vistas esta separación será de tres (3,00) metros.

- Ocupación en planta: La ocupación sobre rasante quedará limitada a la aplicación de los parámetros de anchura y fondo máximo regulados anteriormente.

Bajo rasante se admitirá la ocupación del 100% de la parcela.

- Composición: Libre.

Las medianeras vistas, aún de forma provisional, se tratarán con acabado de fachada.

Se deberá de presentar proyecto de ajardinamiento de parcela de forma conjunta con el proyecto edificatorio.

- Proyectos unitarios: En el caso de constitución de un régimen de división horizontal, el conjunto se resolverá mediante un proyecto unitario.

En el caso de división en parcelas individuales, se podrán edificar mediante proyectos Individuales para cada una de las parcelas segregadas.

- Garajes: Las viviendas podrán resolver el aparcamiento de forma individual (en cada vivienda) o de forma conjunta para las viviendas existentes en cada parcela.

Cuando por el desnivel existente en el terreno sea posible resolver el acceso al aparcamiento desde un vial público de cota inferior, a nivel de planta baja, se permite el adosamiento de este a las alineaciones de parcela.

Se deberán de prever dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda.

2.2.4. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS. USO DOTACIONAL.

Se regularán por las condiciones de la Norma zonal 8 Equipamientos del PGOM 2013.

Será obligatorio que la parte de equipamiento escolar que ocupa espacio sobre la vía férrea se dedicará exclusivamente a espacios libres o zonas deportivas al aire libre de la propia dotación, sin poder alojar ninguna edificación.

2.2.5. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Viene configurado por las siguientes zonas:

- Jardines
- Áreas de Juego
- Espacios peatonales

Las ordenanzas que regulan estos espacios son fundamentalmente de carácter urbanizador, por lo que se desarrollarán con detalle en el apartado destinado a regular los proyectos de urbanización.

En estos suelos solo se autorizarán construcciones de carácter ornamental o simbólico, así como la localización de mobiliario urbano que ayuden a la mejor utilización de esos espacios para el fin propuesto.

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población, dotándolos de los adecuados elementos para su uso y disfrute.

No se permitirá que los centros de transformación de energía eléctrica así como ningún otro elemento de infraestructura de instalaciones, que sean necesarios para el funcionamiento de las edificaciones, se coloquen exentos en los espacios libres públicos. Solo se permitirá la colocación de centros de transformación o de elementos de infraestructuras de instalaciones necesarios para la urbanización bajo los espacios libres de uso y dominio público, cuando la diferencia de cotas entre los lindes del espacio público sea tal que la pendiente resultante posibilite la ubicación de los centros de transformación, o resto de elementos, sin que estos hayan de sobresalir por encima de la rasante fijada por el Plan Parcial,

o en su defecto, de la cota fijada por el Proyecto de Urbanización, o la rasante natural del terreno. Asimismo, se permitirá su instalación si van completamente soterradas.

Podrán instalarse edificaciones temporales, o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o kioscos de música, prensa o suministro de bebidas, con una superficie máxima construida del 5% de la superficie del espacio libre.

Tal como establece el Plan General de Ordenación Municipal de la Ciudad, cuando la diferencia de cotas lo hace posible se permitirá disponer de usos terciarios de la clase comercio, garantizando el acceso directo desde la cota de rasante del viario, siempre y cuando se mantenga la posibilidad de utilización del espacio sobre cubierta como uso dotacional de espacios libres, esto ocurre en varios espacios libres, EL-7 y EL-13, dónde las grandes pendientes existentes aconsejan el banqueo de su superficie, posibilitando así estas ocupaciones comerciales o de aparcamientos.

En las zonas de espacios libres se permitirán ocupaciones bajo rasante para aparcamientos de titularidad pública o privada (bajo concesión), en los términos permitidos en la LOUGA.

2.2.6. ORDENANZA DE PARQUE DEPORTIVO.

De acuerdo con los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones en suelo residencial, según el art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial incorpora suelo para parques deportivos.

En estos suelos que se sitúan en el ámbito NE del sector y en el S en contacto con el Parque Sistema General Castaño de Eirís, y los terrenos que el propio Plan Parcial sitúa como destinados a jardines para completar y ampliar el sistema de espacios libres.

Así pues, la localización del suelo destinado a parque deportivo pretende, por una parte, crear una parcela de dimensiones suficientes para albergar el uso deportivo y servir de borde a una parte del sector y, por otra, conectarse al suelo destinado al sistema de espacios libres.

Definición:

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo, sean de carácter público o privado.

Se posibilitan básicamente instalaciones al aire libre, aunque se permite la construcción de gradas y edificios capaces de albergar un uso deportivo, así como vestuarios, servicios o instalaciones al servicio de los deportes que allí se realicen.

2.2.7. ORDENANZA COMERCIAL.

Se sitúa en los bajos de la edificación residencial y terciaria superando los mínimos exigidos por la Ley.

De acuerdo con el artículo 5.2.6.2. del PGOM de la ciudad, teniendo en cuenta la diferencia de cotas existente en las parcelas de espacios libres EL-7 y EL-13, se permitirá realizar aprovechando los desniveles existentes (ver plano 15D), la implantación de sendas zonas comerciales, garantizando el acceso directo desde la cota de rasante del viario.

Este aprovechamiento de carácter público, podrá ser objeto de concesión administrativa tal como legalmente se establece.

Carácter:

Se consideran estas superficies de uso privado en régimen de concesión.

2.2.8. ORDENANZA APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.

El plan parcial prevé la realización de un aparcamiento público subterráneo en régimen de concesión bajo los espacios libres EL-5, 16 y 17, con sus accesos previstos desde los viales V-48 y 51.

De forma adicional, tal y como se prevé en la LOUGA vigente y en el artículo 6.6.4, apartado 5.d), el Ayuntamiento podrá construir cualquier otro aparcamiento público subterráneo bajo los viales y espacios públicos del ámbito del sector.

2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

2.3.1. GENERALIDADES

De acuerdo con la Ley 9/2002 del 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004 del 29 de diciembre, se formularán Estudios de Detalle para prever o reajustar, según los casos:

- a) Completar y reajustar las alineaciones y rasantes;
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementaria al planeamiento. Asimismo, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

De acuerdo con ello y con el propio Plan Parcial, se prevé la utilización de los Estudios de Detalle en situaciones que:

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

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

3. Como consecuencia del propio Plan Parcial que así lo establece para una serie de parcelas.

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

a) El viario periférico a las zonas donde se ubicarán las viviendas.

b) El viario peatonal.

c) Las alturas máximas establecidas y el volumen máximo a construir.

d) Los escalonamientos establecidos de las parcelas según la ordenación del Plan Parcial.

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

Con el Plan Parcial se presenta una ordenación volumétrica y de alineaciones que, en principio, es la definitiva. Utiliza como tipología de la ordenación la manzana cerrada, la manzana abierta y el bloque abierto, que se desarrollará según las ordenanzas específicas que se acompañan.

La modificación de esta ordenación sólo podrá realizarse mediante su adecuada justificación, el mantenimiento de la superficie de espacios libres existentes y los elementos reguladores a que se ha hecho referencia.

Será obligatoria, antes de la solicitud de licencia de construcción, la redacción de un Estudio de Detalle, a fin de conseguir un conjunto armónico que ordene de forma adecuada los accesos a viviendas y garajes en la manzana Z-48.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

2.4.1. GENERALIDADES.

Los proyectos de urbanización desarrollarán las prescripciones derivadas del Plan Parcial, con especial referencia al viario y aparcamientos, equipamientos de todo tipo así como a los espacios libres y zonas verdes, planteándose el respeto de las especies arbóreas existentes.

En la ejecución de las obras de urbanización y edificación se adoptarán las medidas adecuadas para salvaguardar aquellas especies arbóreas, integradas en los espacios verdes públicos de cesión obligatoria, que deben ser respetadas.

El viario se distinguirá entre vehicular y peatonal, debiendo las aceras del primero prolongarse y tratarse uniformemente con las vías peatonales, a los efectos de establecer la continuidad del sistema.

El acceso a los aparcamientos subterráneos deberá realizarse sin que afecten fundamentalmente a la circulación peatonal inmediata.

Las acometidas a las redes de servicios urbanos próximas se realizarán de forma que aseguren y garanticen la suficiencia de los trazados que, si bien se indicarán en el Plan Parcial, deberán ser objeto de cálculo y diseño definitivo en el prescriptivo Proyecto de Urbanización.

El desarrollo de los Proyectos de Urbanización contemplará y auspiciará el diseño de elementos de mobiliario urbano, bancos, fuentes, señales, planteándose de forma específica la resolución y adecuación de los espacios ajardinados al conjunto del Parque Ofimático.

2.4.2. NORMAS COMUNES SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

Hasta tanto el Ayuntamiento redacte una Normativa sobre diseño, calidad y condicionantes a los cálculos de dimensionamiento de los servicios e infraestructuras que conforman la urbanización, además de lo especificado en las Normas Básicas Tecnológicas del MOPU, deberá cumplirse lo especificado en los artículos siguientes. Asimismo, hasta que el Ayuntamiento normalice los elementos constructivos que las obras de urbanización conllevan de modo que se obtengan unas características de urbanización homogéneas en todo el término municipal, se cumplirán las dimensiones, calidades y formas de ejecución especificadas en las Normas Tecnológicas del MOPU. No obstante lo anterior, se estará a lo que el Proyecto de Urbanización desarrollo del Plan Parcial establezca en materia de urbanización.

A. Explanación y pavimentación viaria.

La red viaria que se proyecta deberá definir sus perfiles transversales (definidos por su anchura entre las alineaciones exteriores) con base en sus componentes, los cuales se ajustarán, salvo justificación suficiente en contra, a las siguientes características mínimas obligatorias de acuerdo con las secciones transversales tipo que figuran.

1. Se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos al margen de las bandas de circulación.

2. Se tendrá en cuenta para el trazado viario y su diseño todo lo recogido en la Normativa sobre «Supresión de barreras arquitectónicas».

3. En lo referente a las pavimentaciones se tendrá en cuenta que los materiales y demás características técnicas de la solera y capa de rodadura de las vías de circulación rodada habrán de responder a las necesidades de los distintos tipos de calles, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en las redes primaria y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

Condiciones de diseño para espacio exterior.

Estas condiciones de diseño serán vinculantes para todas las zonas residenciales. Se referirán a tres aspectos fundamentales: Uso, Edificación y Aparcamientos.

• Condiciones de uso:

El espacio residencial exterior no ocupado por edificios, no se podrá dedicar a otros usos que no sean para servicio o recreo de ese ámbito residencial, no permitiéndose en ellos ningún tipo de instalación que no cumpla alguno de los dos requisitos anteriores y que estén, aun no exigiendo construcción de edificaciones, permitidos por las Condiciones de Uso de las Ordenanzas correspondientes. Se exceptuarán aquellas derivadas de las distintas rasantes bajo áreas de juego que se hace mención en el apartado 2.5. de estas Ordenanzas.

• Condiciones de edificación:

No se permitirá en ese espacio exterior ningún tipo de edificación, salvo lo explicitado anteriormente, y excepto las que se enumeran a continuación: marquesinas para protección de aparcamientos en superficie, cabinas para portería o conserjería de agrupaciones de viviendas y las que pudieran construirse para juegos de niños.

La primera de ellas, la portería en edificación exenta, podrá ser cerrada y no podrá ocupar una superficie construida mayor de 8 m² por cada 20 viviendas, no pudiendo tener una superficie en planta construida, cada una de ellas, de más de 15 m². Las marquesinas de aparcamientos tendrán que ser abiertas en sus cuatro caras, al menos en 2/3 de la superficie de estas y no podrán cubrir por plaza una superficie mayor de 13 m².

Bajo estos espacios exteriores se permitirá la construcción de aparcamientos subterráneos cuando se justifique su necesidad, en virtud de los déficits del entorno o bien por la obligación de ayuda de la ordenanza de aplicación, así como zonas comerciales sin contabilizar su aprovechamiento.

Para los juegos de niños las construcciones auxiliares podrán ser cubiertas o no, y abiertas lateralmente.

B. Distribución de agua y red de riego.

En estas obras deberán cumplimentarse los criterios que en sus proyectos recoge la Empresa Municipal de Aguas, así como la normativa exigida por esta empresa para su posterior explotación y mantenimiento del servicio.

El diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm, aconsejándose el empleo de tubería de fundición dúctil con junta elástica en toda la gama de sus diámetros. En la red secundaria se admitirán tuberías de otros materiales para una presión de servicio de 15 atmósferas. En la red arterial y primaria (diámetros 300 mm) solamente se utilizarán tuberías de fundición, de hormigón armado o pretensado en los diámetros superiores a 600 mm. Las tuberías se dispondrán en la red de galerías proyectadas en la zona del minipolígono ofimático y de forma tradicional en el resto de la urbanización.

Las dotaciones mínimas unitarias, según los usos, serán:

– Consumo urbano: 300 l/hab. y día (incluido riegos).

En zonas residenciales debe preverse un hidrante de 100 mm cada 4 Ha. El diámetro aconsejable de la conducción será de 150 mm y en calles con conducciones en las dos aceras el hidrante se conectará a ambas.

El diámetro mínimo de la red de riego será de 80 mm y se establecerá en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., de uso público. La red de riego estará independizada de la de abastecimiento mediante llaves de paso y contador. Su trazado será por las aceras y paseos de uso público y el material aconsejado es la fundición, admitiéndose tuberías de otros materiales en la red bajo aceras, pero no en los cruces de calzadas.

La distancia entre bocas será de 20 a 30 m en función de la presión de la red de abastecimiento. Las conexiones a la red de distribución se harán por grupos de hasta 12 bocas y nunca menos de 6.

La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

SEPARACIÓN MEDIA ENTRE GENERATRICES EN CM. INSTALACIONES		
	EN HORIZONTAL	EN VERTICAL
ALCANTARILLADO	100	100
GAS	50	50
ELECTRICIDAD ALTA	30	30
ELECTRICIDAD BAJA	20	20
TELÉFONOS	30	30

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir puesta por encima de las redes de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas.

C. Alcantarillado y distribución de aguas residuales.

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollo de densidad bruta igual o inferior a 12 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral en la calzada y posterior vertido a las vaguadas naturales.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm de diámetro y las velocidades máximas de 3 m/seg. cuando los conductos sean circulares, pudiendo aumentarse hasta valores de 5 m/seg. para secciones ovoides y especiales visitables.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que la velocidad mínima no descienda de 0,5 m/s.

En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad será de 0,5 m³ para las alcantarillas de 30 cm y 1 m³ para las restantes.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para el cálculo de la red de alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el mínimo y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, disminuidos en un 15% como consecuencia de las pérdidas en las redes.

Para los caudales de agua pluvial se partirá de una precipitación de 250 l/sg/ha, si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. Si la superficie excede de las 20 Ha, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias con probabilidad de repetición de 5 años en la red secundaria y 10 años en la primaria y sistemas generales, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales (red primaria 60 cm de diámetro). Para la determinación de la intensidad horaria máxima se utilizarán los datos del Servicio Meteorológico Nacional.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escurrimiento cuyos valores máximos serán los siguientes:

- Viales	0,85
- Urbanizable extensión residencial multifamiliar	0,60
- Urbano núcleos rurales	0,50
- Vivienda unifamiliar adosada hasta 30 viv/ha	0,40
- Vivienda unifamiliar hasta 15 Ha	0,30
- Espacios libres, parques y jardines	0,20

Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornables precisos que permitan la adecuada evacuación de las escurrimientos superficiales; la distancia máxima entre los sumideros no superará los 50 m. Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de 0,80 m de diámetro. La red de saneamiento deberá estar calculada para soportar las cargas máximas de tráfico que puedan discurrir por las calzadas.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permite esta solución y el vertidos de las aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Cuando las aguas residuales sean eliminadas mediante fosas sépticas, la parcela mínima de vertido será de 1.500 m². Las fosas dispondrán de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego con plantaciones, arbolado y plantas de fuerte

absorción. Será preceptivo un informe hidrológico que garantice la inocuidad de los vertidos de la fosa en capas subterráneas profundas, para posteriores explotaciones hidráulicas. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y en el urbanizable.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado, sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar directa o indirectamente el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Asimismo, el efluente deberá cumplir lo especificado en el apartado Aguas residuales de esta Normativa.

D. Distribución de Energía eléctrica.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con el grado de electrificación deseado en las viviendas y sus coeficientes de simultaneidad.

La potencia mínima por vivienda será:

- Mayores de 160 m² construidos: 9,20 Kvatios.
- Menores de 160 m² construidos: 5,75 Kvatios.

Los coeficientes de simultaneidad de edificios para viviendas serán los especificados en el reglamento electrotécnico de baja tensión.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en la Instrucción MIEBT 010, según los siguientes criterios:

La carga total para edificios de viviendas se calculará sumando la potencia para viviendas anterior, la carga correspondiente a los servicios generales (ascensores, montacargas, alumbrado de portal y caja de escalera y cualquier otro servicio eléctrico general del edificio) y la carga correspondiente a los locales.

La previsión de cargas de locales se calculará en función de la superficie con los siguientes valores:

- Locales comerciales: 100 W/m²
- Locales para oficinas: 100 W/m²
- Locales industriales: 125 W/m²

En el cálculo de las redes se aplicará para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes

N.º acometidas conectadas	Coefficiente simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

De acuerdo con el Real Decreto 19552000 del 1 de Diciembre que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización para la instalación de energía eléctrica, modificado a su vez en parte por el Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, la tensión, punto de entrega y características técnicas de las acometidas, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- **Suministros de baja tensión.**-No se realizarán suministros de baja tensión para potencias superiores a 100 Kw por abonado. No obstante, previo acuerdo entre Empresa Eléctrica y abonado, cualquier suministro podrá realizarse en baja tensión.
- **Suministros en alta tensión.**-La tensión de suministro será la más baja disponible teniendo en cuenta las instalaciones existentes en la zona de suministro. La elección de la tensión y del punto de conexión se hará por la Empresa Eléctrica.

La distribución en baja tensión será de 400/230 voltios, previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables deberá ir subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste tales obras.

En alta tensión se hará el voltaje que fije la Empresa Eléctrica y que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.

El trazado subterráneo de la red de baja tensión deberá alojarse en zanjas de una profundidad mínima de 0,80 m, excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico en cuyo caso deberá situarse a 1 m de profundidad y bajo protección de tubo hormigonado en todo su recorrido.

La distancia de protección con otras instalaciones deberá ser superior a 20 cm, y entre conductores de alta y baja tensión superiores a 25 cm.

Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas o espacios libres de uso y dominio público. Únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, y en estos casos, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deberán sujetarse a las que exijan las Ordenanzas Municipales para el sector y en las ordenanzas de espacios libres del presente Plan Parcial. Podrán situarse sobre terrenos públicos con uso público de zonas verdes siempre que la pendiente de los mismos permita su instalación sin que sobresalga de la pendiente natural del terreno en ningún punto.

Se prohíbe la instalación de centros de transformación en armarios exentos en las vías públicas o espacios libres de dominio público, tanto de uso público como privado.

En los edificios, cuando la potencia a instalar sea superior a 100 Kw, estará obligada la propiedad a facilitar el local a la empresa suministradora en las condiciones que ambas partes determinen; no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública ni los espacios libres públicos con ninguna instalación auxiliar.

Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados en todo su perímetro de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 1 metro. Además, adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos electrotécnicos vigentes, así como de la compañía suministradora de energía que no se opongan a lo aquí establecido.

E. Alumbrado público.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos valores mínimos se indicarán a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

VÍAS CON TRÁFICO RODADO (1)

Iluminación media mínima sobre la calzada en servicio (LUX).....	4	7	15	22	30
Factor Uniform mínima	0,7	0,20	0,25	0,30	0,30

Velocidad:	I.M.H. (vehículos hora)			
	150	400	800	1.600
25 km/hora400	800	1.600	3.200	3.200
	150	250	500	1.000
55 km/hora250	500	1.000	1.800	1.800

VÍAS SIN TRÁFICO RODADO (2)

	ILUMIN. MEDIA LUX.	FACTOR UNIFORM.
Vías comerciales	4	0,15
Grandes plazas	15	0,25
Plazas en general	7	0,20
Paseos	10	0,25

En las tablas siguientes se dan los valores recomendados por la C.I.E.

CLASIFICACIÓN DE CALZADAS DE ACUERDO CON LA CIE

Categoría calzada	Tipo y densidad de tráfico (*)	Tipo calzada
A	Tráfico motorizado pesado y de gran velocidad	Calzada con carriles separados completamente libre de cruces a nivel. Accesos totalmente controlados.
B		Carreteras importantes para tráfico motorizado con posibles carriles separados para tráfico lento y/o peatonal. Carreteras urbanas o rurales importante de todo uso.
C	Tráfico motorizado pesado y de velocidad moderada (**) o tráfico pesado mixto de velocidad moderada.	
D	Tráfico mixto de importancia con mayor proporción de tráfico lento	Calles en ciudades o centros comerciales, de acceso a edificios o zonas oficiales, donde el tráfico motorizado se une al tráfico pesado, lento o a peatones
E	Tráfico mixto con límite de velocidad y densidad de tráfico moderada	Carreteras de unión entre zonas residenciales (calles residenciales) y carreteras de tipo A hasta D.

* En caso de que el diseño de la calzada esté por debajo de normas para un tipo de densidad de tráfico considerado, se recomienda instalar un alumbrado de más alta calidad. Inversamente, si el diseño de la calzada se estima superior al normalizado para la densidad de tráfico prevista, un ligero decrecimiento de la calidad del alumbrado puede ser económicamente justificado.

** Velocidad límite aproximada 70 km/h

VALORES RECOMENDADOS (EN SERVICIO) DE LOS PARÁMETROS DE ALUMBRADO DE CALZADAS (DE ACUERDO CON LA PUBLICACIÓN 12/2 2.ª EDICIÓN 1.977 CIE)

CAT	ALREDEDORES	NIVEL LUMINANCIA	UNIFORMIDAD		CONTROL DESLUMBRAMIENTO	
		Luminancia media en superficie de calzada L_{med} (cd/m^2)	Global U0	Longitud UI	Índice G	Incremento umbral TI (%)
A	Cualquiera	2	0,4	0,7	6	10
B	1.Claros 2.Oscuros	2			5	10
		1			6	10
C	1.Claros 2.Oscuros	2	0,5	4	5	20
		1			6	10
D	1.Claros	2			4	20
E	1.Claros 2.Oscuros	1			4	20
		0,5			5	20

RECOMENDACIONES PARA ÁREAS DE TRAFICO NO MOTORIZADO EN CALLES RESIDENCIALES F1, F2 Y F3

PARÁMETROS	VALOR REQUERIDO	OBJETIVO PRINCIPAL EN SERVICIO
E Hor (min) acera	0,2 Lux	Detección de obstáculos
E Hor (min) carril	1 Lux	
E Hor (min) /E Hor (max)	1/40 Lux	
E fachada (min)	E Hor (min) acera	Percepción entorno total
E semicil en direcciones longitudinales, se permite una zona de 3 m de longitud con valores más bajos	0,8 Lux	Identificación facial
TI	20%	
LA 0.25	1.250 for $h < 4,5$	Deslumbramiento
	1.500 for $4,5 < h < 6m$	
	2.000 for $h > 6m$	Modelado en aquellos
Ever t/E semicil	entre 0.8 y 1.3 Lux	lugares con gente

En todos los cruces de vías urbanas y en las plazas se alcanzará, como mínimo una iluminación igual o mayor que el de las vías que concurren en ellas.

En las vías con iluminación media igual o superior a 15 lux se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, sodio de alta o baja presión (según aplicaciones) y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo. La vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

En las vías con iluminación media inferior a 15 lux se admitirá cualquier tipo de luminaria de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fustes y otros de tipo ambiental que armonicen con el carácter de la urbanización. La vida económica prevista debe ser superior a 15 años.

Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético y sistemas ópticos de larga vida, media y reducida depreciación.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán, preferentemente, subterráneas.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones establecidas vigentes, haciendo especial hincapié en la compensación del costo. Todos sus elementos tales como báculos, fustes, luminarias, etc., deberán ser modelos y calidades previamente aprobadas por el Ayuntamiento.

F. Jardinería y Mobiliario Urbano.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y apto para la urbanización en las presentes normas.

Se deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas telefónicas, etc., y de los usos que puedan permitir en éstos espacios –áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.–. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen –cerramientos, papeleras, bancos– y de los elementos singulares que se proponen –monumentos, esculturas, fuentes– y del tratamiento de las superficies de terreno –pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc...

Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

En la realización de los jardines se incluirán además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

Los condicionantes mínimos al proyecto del jardín son:

- Pendiente máxima del 30% y en los paseos del 10%.
- La iluminación media de los paseos será igual o superior a 7 lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de 0,20. La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux.
- En las zonas arboladas deberán preverse hidrantes de 100 mm en la proporción de uno por cada 4 Ha. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
- Deberán preverse fuentes con distancias máximas de separación de 250 m.
- La dotación de bancos será superior a 15 por Ha. y la de juegos infantiles superior a 5 por Ha.

G. Inspección de las Obras de Urbanización.

La inspección urbanística será ejercida, preceptivamente, por los Servicios Municipales en los siguientes períodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A los 3 meses de comenzadas.
- A la mitad de plazo de ejecución de las obras, o de su primera etapa, y cada una de las siguientes si fueran varias.
- A la terminación de cada etapa.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y relación con las obras y servicios que deban pasar en su día al Ayuntamiento para su conservación, se podrá exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

Se obligará a efectuar de forma gratuita las obras complementarias necesarias, si el resultado de las comprobaciones no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e, incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras.

H. Recepción de las obras y plazo de garantía.

A la terminación de la obra de urbanización se redactará, por los Servicios Técnicos Municipales, el dictamen correspondiente que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

Al solicitar la recepción de la urbanización los promotores presentarán un informe de Control de Calidad que deberá ser realizado por un laboratorio homologado.

A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, con una duración mínima de un año y durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

2.4.3. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización estará constituido por el conjunto de los siguientes proyectos específicos:

- Memoria resumen.
- Explanación y pavimentación viaria.
- Distribución de agua y red de riego.
- Alcantarillado y depuración de aguas residuales.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

– Condiciones y garantías:

En los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativos, habrán de figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose igualmente que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

– Contenido de cada uno de los proyectos componentes:

MEMORIA RESUMEN

Recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización.

Estudiará y resolverá las conexiones de los servicios con los sistemas generales o secundarios del núcleo y las servidumbres de servicios existentes, garantizando su viabilidad mediante compromisos de conformidad de las compañías responsables de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de aquellos que sean de competencia municipal.

Se relacionará la documentación sobre la que se base el proyecto, exponiéndose los reajustes y modificaciones introducidas así como las razones que lo han aconsejado.

Asimismo, se redactará un Plan de Etapas de ejecución con indicaciones gráficas de lo contemplado en cada una referente a los proyectos específicos, así como el estudio económico-financiero que justifique su realización.

Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión, con las redes que discurran por la red viaria del polígono, los centros de transformación necesarios y su conexión a la red general. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía Suministradora y de la Delegación Provincial de Industria.

Comprenderá la definición y cálculo de potencias de centros de transformación y de distribución de energía eléctrica. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado por las viviendas, así como sus coeficientes de simultaneidad.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisan para justificar la red y los elementos componentes de la misma. En su redacción deberán recogerse los siguientes apartados:

- Demanda de potencia en acometida en cada bloque de viviendas, comercial o administrativo.
- Sectores de carga con demandas de potencia globales, cada uno de los cuales será alimentado desde un centro de transformación (C.T.).
- Centro de gravedad de las demandas de potencia de cada sector de carga, para situar en sus cercanías el C.T. correspondiente.

- Cálculos de la red de alta tensión determinando las intensidades admisibles en los conductores previstos, caídas de tensión, pérdidas de potencia y todos los cálculos eléctricos de los elementos componentes, calculando las potencias de cortocircuito, definición de celdas y cuadros con sus embarrados de alta y baja tensión, seccionadores e interruptores de alta tensión, interruptores y fusibles de los cuadros de baja tensión, etc.
- Cálculos de la red de baja tensión, indicando las intensidades y caídas de tensión en los conductores, el resumen de demandas en cables alimentadores y el cálculo de las demandas en los C.T.

EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN VIARIA

El proyecto de explanación y pavimentación viaria determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto.

Se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la Implantación de servicio público de transporte en la medida en que resulte necesario para complementar los estudios del planeamiento que se desarrolla.

El proyecto determinará, asimismo, las alineaciones y rasantes de los aparcamientos públicos y privados que resulten necesario en virtud del planeamiento vigente.

DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente bien sea procedente de una red municipal o particular existente, o bien de manantiales o captaciones propias.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con medios idóneos (grupos de sobrepresión) para que puedan estar dotadas debidamente de éste elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias. En ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción.

Se acompañarán los cálculos hidráulicos o mecánicos necesarios para justificar las dimensiones de cuantos elementos constructivos se empleen en la red de distribución. También se acompañará un diagrama de la red, con expresión del diámetro de la tubería en cada tramo, caudal que circula por el mismo, cotas piezométricas de rasante en cada punto de la red y puntos de corte.

Como protección contra incendios, que se regulará preferentemente por la Norma Básica recientemente promulgada, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

Se establecerá una red de riego para el baldeo del viario y otra independiente para el riego de parques y zonas verdes.

ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertidos de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas fincas o propiedades particulares situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

Si el vertido se realiza a colectores municipales, deberá demostrarse que el colector al que se vierte dispone de capacidad residual (capacidad total menos caudal que desagua actualmente) suficiente para admitir los caudales que el vertido proyectado incorpora.

En anejos cálculos, se recogerán en un plano las cuencas y áreas vertientes que desaguarán a la red de alcantarillado y cuyas consecuencias están consideradas en el cálculo. Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinaciones de los caudales de aguas negras y cálculo completo de toda la red de alcantarillado, expresando en un resumen los siguientes extremos:

- Superficie y coeficiente de escorrentía de cada cuenca receptora.
- Caudales de aguas negras.
- Caudales de aguas pluviales con expresión clara de la intensidad horaria del proyecto.

- Caudales circulantes por cada tramo.
- Pendiente del tramo.
- Sección hidráulica adoptada.
- Velocidad máxima y mínima de circulación, con expresión del calado de cada tramo.
- Capacidad y velocidad a sección llena del conducto adoptado.

En el caso de que hubiera estación depuradora, deberán acompañarse todos los cálculos de dimensionado, hidráulicos, mecánicos y eléctricos de cada uno de los elementos que la componen. Asimismo, deberá justificarse el sistema de depuración elegido para obtener un efluente que cumpla la legislación vigente en función del cauce al que se vierte. También deberá agregarse el correspondiente estudio de mantenimiento y explotación de la depuradora.

Deberá acompañarse cuantos cálculos hidráulicos o mecánicos sean necesarios para definir y justificar los elementos que se implanten en el sistema de saneamiento, debiendo adoptarse en la justificación a la normativa legal vigente o, en su defecto, deberán hacerse las llamadas correspondientes a la bibliografía utilizada.

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Este proyecto deberá recoger toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión, que discurran por la red viaria del polígono. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía Suministradora y de la Delegación Provincial de Industria.

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado por las viviendas así como sus coeficientes de simultaneidad.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la red y los elementos componentes de la misma. En su redacción deberán recogerse los siguientes apartados:

- Demanda de potencia en acometida de cada bloque de viviendas, o administrativo.
- Sectores de carga, con demandas de potencia globales, cada uno de los cuales será alimentado desde un centro de transformación (C.T.).
- Centro de gravedad de las demandas de potencia de cada sector de carga, para situar en sus cercanías el C.T. correspondiente.
- Cálculos de la red de alta tensión determinando las intensidades admisibles en los conductores previstos, caídas de tensión, pérdidas de potencia y todos los cálculos eléctricos de los elementos componentes, calculando las potencias de cortocircuito, embarrados de alta y baja tensión, seccionadores e interruptores de alta tensión, interruptores y fusibles de los cuadros de baja tensión, etc.

Este proyecto precisa de la conformidad de la Compañía Distribuidora de Energía Eléctrica, por lo que deberá incluirse la documentación acreditativa de su conformidad, así como el contrato de suministro suscrito con dicha Compañía, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público del polígono, comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU –Normas MV 1965– y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios fijados por el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada. Como mínimo deberá comprender los cálculos siguientes:

- Separaciones entre puntos de luz.
- Curvas isolux compuestas iniciales.
- Factores de uniformidad.

- Circuitos de alimentación.
- Potencias instaladas por circuitos y centros de mando.
- Intensidades nominales de los aparatos de los centros de mando.

En los cálculos de los circuitos de alimentación se tendrá en cuenta que la carga mínima prevista en lámparas o tubos de descarga en voltamperios será 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas tubos que alimentan. Se expondrán las razones que justifican la instalación proyectada basada en la óptima economicidad de la misma, para lo que se realizará un estudio económico de la explotación y conservación de la instalación, justificando debidamente los coeficientes de conservación considerados en los cálculos.

JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Se recogerá la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización y del mobiliario urbano proyectado, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua, que complementan el conjunto de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

Siendo la conservación del jardín un elemento importante a tener en cuenta, en el momento de proyectarlo debe exponerse una descripción general de las labores más importantes que precisará así como la previsión anual del coste de conservación del mismo y su repercusión sobre unos índices representativos.

Se justificarán las razones que hayan motivado el sistema de riego elegido (bocas de riego, aspersores, etc.) y se incorporarán los cálculos eléctricos de la red de alumbrado y de los elementos constitutivos del Jardín o del mobiliario urbano. También se incorporarán cuantos cálculos mecánicos sean precisos para justificar las construcciones proyectadas.

Se incorporará un estudio económico de la explotación y conservación del jardín y de las instalaciones proyectadas, incluyendo los elementos vivos, pavimentos, bancos, papeleras, sistemas de riego, limpieza y guardería correspondiente. El estudio se hará para el período de un año.

2.4.4. NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

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

A ambos lados de la rampa, en una franja de 1 m de ancho y en toda la superficie que ocupa la rampa, se utilizará un pavimento antideslizante totalmente diferente del resto de la acera de forma que pueda ser advertida la diferencia de textura por los invidentes.

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

Dichas normas se tendrán en cuenta siempre que sea posible. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997 sobre Accesibilidad e supresión de barreiras arquitectónicas.

3. DETERMINACIONES DE GESTIÓN. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

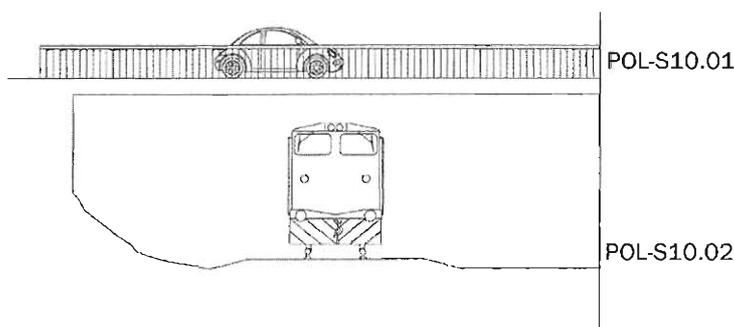
Con la finalidad de llevar a cabo las determinaciones derivadas de la ejecución de la sentencia del TS número 293/2006, de 14 de diciembre, en el ámbito del sector se delimitan dos polígonos de ejecución: POL-S10.01 "Parque Ofimático" y POL-S10.02 "Trazado ferroviario".

El polígono POL-S10.01 "Parque Ofimático", incluye en su ámbito la totalidad de las parcelas que fueron objeto de la reparcelación aprobada, con la única excepción de parte de la parcela EL-2, destinada por el plan parcial a sistema local de espacios libres de titularidad pública municipal, obtenida por cesión gratuita, situada junto al nudo de acceso a PO.CO. MA.CO., en la confluencia de la Avenida de Alfonso Molina, polígono de Matogrande y sector Ofimático.

La modificación puntual del plan parcial asume en su ámbito todas las determinaciones de ordenación y gestión llevadas a cabo hasta la fecha, siendo únicamente necesario realizar los ajustes derivados del presente documento.

El polígono deberá asumir los gastos de urbanización derivados de las conexiones viarias previstas sobre la plataforma ferroviaria en el plan parcial, con la finalidad de conectar su ámbito y el barrio de Matogrande.

A fin de asegurar la conexión del Sector con el barrio de Matogrande así como la ejecución de esta conexión, se ha ampliado la delimitación del Polígono POL-S10.01 en la parte central del Sector en la rotonda de acceso al barrio en un plano superior, manteniéndose la parte inferior del trazado ferroviario en el Polígono POL-S10.02, según el esquema que se adjunta.



El polígono POL-S10.02 "Trazado ferroviario", incorpora las parcelas ocupadas por los terrenos propiedad de ADIF, que no fueron objeto de reparcelación en el anterior polígono, y parcelas de titularidad municipal excluidas del polígono anterior. De este modo el polígono tiene una superficie final de 19.074,87 m²_s, de los cuales 7.984,87 m²_s, son terrenos de titularidad pública, sin derecho de aprovechamiento en el Polígono 2.

La incorporación de estos últimos suelos al ámbito del polígono delimitado, es necesaria para permitir la reordenación de la zona, ubicando los aprovechamientos correspondientes a los terrenos de titularidad privada objeto de la sentencia, fuera del dominio público ferroviario, tratando de evitar los posibles problemas ocasionados por las vibraciones que el paso de los convoyes producirían a los edificios situados sobre las vías.

La ocupación de terrenos actualmente destinados por el plan parcial a espacios libres de titularidad pública municipal, por edificaciones de titularidad privada, se verá compensada por el traslado de estos suelos a otra situación dentro del mismo ámbito, añadiendo además los suelos destinados a equipamientos y espacios libres en la cuantía exigida por el artículo 46 de la LOUGA.

El sistema de actuación previsto para la ejecución de este segundo polígono es el de compensación.

La delimitación de los polígonos se contiene en el Plano 2, GESTIÓN. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

Las fichas de polígonos son las siguientes:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "Parque Ofimático". FICHAS DE POLÍGONOS.

Denominación:	POL-S10.01 "Parque Ofimático"
Superficie:	347.557,45 m ² _s
Aprovechamiento:	382.313,00 mse.
Previsión de dotaciones:	
Sistemas locales.	
Viarío	125.887,44 m ² _s
Espacios libres	65.838,24 m ² _s
Equipamientos	57.804,98 m ² _s
Aparcamientos	1.908 + 453 subt. pzas.
Sistemas generales.	
Viarío	38.651,39 m ² _s
Espacios libres	-- m ² _s
Equipamientos	-- m ² _s
Sistema de actuación:	
Cooperación:	
Programación:	
El desarrollo del polígono continuará su ejecución de conformidad con las determinaciones contenidas en el plan de etapas del plan parcial.	
Observaciones:	
La ejecución del polígono continuará su desarrollo de conformidad con las determinaciones del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de septiembre de 2009, y declarado firme en vía administrativa por acuerdo de la JGL de fecha 21 de mayo de 2010.	
Los propietarios del polígono asumirán los gastos de urbanización derivados de la ejecución de los viarios rodados V3 y V4 sobre la plataforma ferroviaria, para la conexión de su ámbito con el barrio de Matagrande.	

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "Parque Ofimático". FICHAS DE POLÍGONOS.

Denominación:	POL-S10.02 "Trazado ferroviario"
Superficie:	19.074,87 m ² _A
Aprovechamiento:	12.199,20 m ² _B
Previsión de dotaciones:	
Sistemas locales.	
Viario	1.350,60 m ² _S
Espacios libres	7.061,64 m ² _L
Equipamientos	- m ² _S
Aparcamientos	61 pb / 183 pv plazas
Sistemas generales.	
Viario	1.071,95 m ² _S
FFCC.	6.653,23 m ² _S
Espacios libres	- m ² _S
Equipamientos	- m ² _S
Dotaciones existentes sin derecho de aprovechamiento:	7.984,87 m ² _S
Sistema de actuación:	
Compensación / Conclerto.	
Programación:	
Cuatro años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de la presente modificación puntual, para el inicio del proyecto de compensación.	
Un año para aprobar el proyecto de urbanización, a partir de la fecha de aprobación definitiva del proyecto de compensación.	
Observaciones:	
La edificación de la parcela prevista en el polígono requerirá la aprobación previa de un estudio de detalle de ordenación de volúmenes, con las siguientes condiciones: altura máxima de la edificación quince (15) plantas, ocupación máxima permitida 100%.	
El proyecto de compensación, en aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 25.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba del Reglamento la Ley del sector ferroviario, deberá distinguir las parcelas en vuelo y subsuelo de la zona ocupada por las vías del ferrocarril, con la finalidad de poder disponer en superficie los espacios destinados a dotaciones de titularidad pública exigidos por la legislación urbanística vigente de aplicación.	
La distribución de usos del polígono POL-S10.02 mantendrá la misma proporción que el polígono POL-S10.01, según el detalle del apartado 1.2.3. de la memoria y según la ordenanza de aplicación (AIRL = 4.734,50 m ² _A ; AIVPP = 4.734,50 m ² _V ; AIOTR = 2.730,20 m ² _O).	
Los viarios rodados V3 y V4 sobre la vía del FFCC, para la comunicación con Matogrande, están incluidos en el polígono POL-S10.01. El polígono POL-S10.02 asumirá la ejecución del paso rodado sobre el FFCC., situado junto a la parcela Z-48.	

2015/681