



CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA



XESTUR OURENSE
CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA



CONCELLO
DE
CARBALLIÑO

XESTUR OURENSE

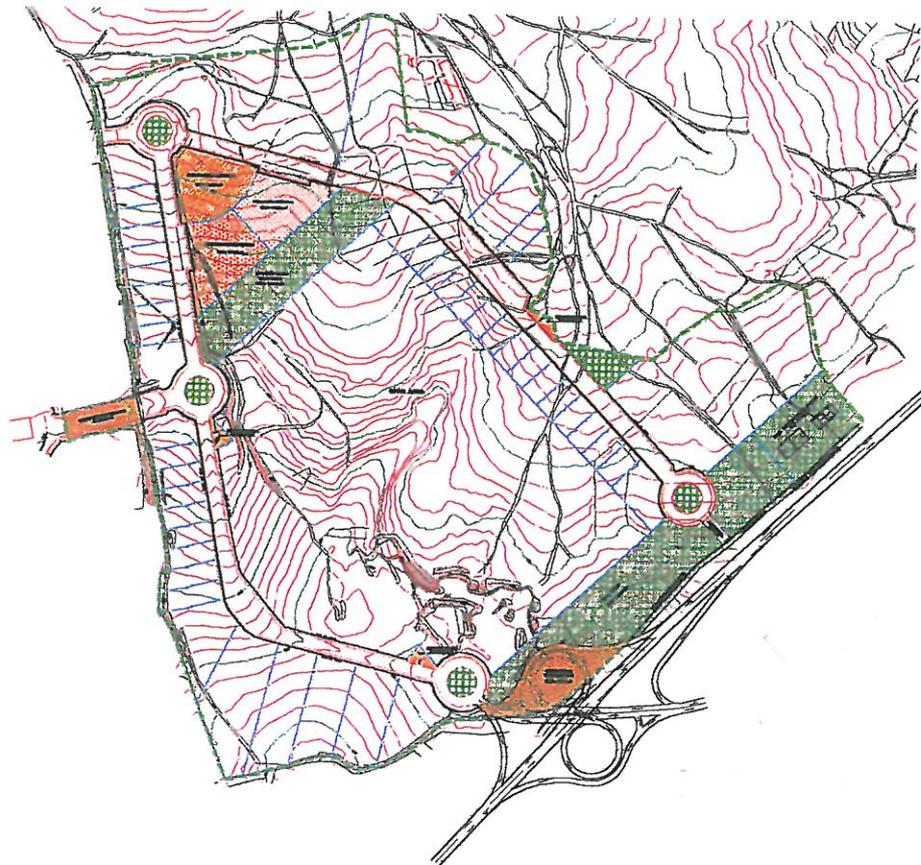
Entrada N.º _____

Saída N.º _____

DATA 20 JUN 2001

PROYECTO DE :

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL EN CARBALLIÑO



EQUIPO REDACTOR:

INGENIERO: SAUL RODRIGUEZ GOMEZ

ARQUITECTO TEC.: JULIO ADAN GARCIA

FECHA:

JUNIO DE 2001

INDICE

TITULO I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- 3.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 4.- CARACTER DE LAS MODIFICACIONES
- 5.- CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
- 6.- PARCELAS RESULTANTES
- 7.-CESION AL AYUNTAMIENTO DEL EXCESO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- 8.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACION
- 9.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS
- 10.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS COMPARATIVAS DE LA ORDENACION
- 11.- CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES
- 12.- SERVICIOS URBANISTICOS

TITULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS. VARIACIONES DE LA NORMATIVA.

Articulo 45.- Ordenanza Zona Industrial – Comercial y Gran Área.

TITULO III.- PLAN DE ETAPAS

TITULO IV.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 1.- Resumen costos primera etapa.
- 2.- Resumen costos segunda etapa.

TITULO IV.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA

TITULO I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Parque Empresarial de Carballiño fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión celebrada en julio de 1993.

Dicho proyecto se desarrollaba delimitando un sólo sector, constituyendo un polígono único de actuación gestionado por el sistema de expropiación, si bien se establecían dos etapas de ejecución. Con posterioridad se modificó el Plan de Etapas, estableciendo tres fases

Este plan Parcial fue el resultado del convenio firmado el 4 de julio de 1991, entre el IGVS y el Concello de Carballiño, mediante el cual, el primero se comprometía, a través de Xestur Ourense, a la realización de los trabajos previos, redacción de la modificación puntual del Planeamiento, del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, a la gestión de la adquisición de los terrenos y a la ejecución de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización aprobado para la totalidad del sector, preveía realizar la urbanización en tres fases, la primera de las cuales se encuentra totalmente rematada.

La revisión del Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente, recoge las determinaciones existentes, como planeamiento aplicable a este sector.

El sector cuenta con un Proyecto de Urbanización global aprobado definitivamente el 4 de marzo de 1994, ejecutándose por fases, de forma que en la actualidad se encuentran ejecutados los sistemas generales y la urbanización de la fase primera del polígono único.

Aunque se ha realizado un entronque con la vía rápida de Carballiño – Cea, este no reúne las características suficientes para servir a las necesidades conjuntas del Parque Empresarial y del polígono Industrial de Uceira, por ello se mantiene la previsión de una gran raqueta de enlace recogida en el Plan Parcial, reservando para ello los terrenos necesarios. Este enlace mantiene el carácter simplemente indicativo, debiendo desarrollarse a través del correspondiente proyecto, tramitado ante el organismo titular de la carretera.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La superficie edificable del sector Parque Empresarial, estaba dividida en 148 parcelas, estando la superficie, de la mayoría de ellas, comprendidas entre los 700 y los 1000 m², alcanzando alguna parcela los 8.000 m². Esta parcelación imponía una estructura viaria muy densa para dar servicios y acceso a la totalidad de las parcelas.

La previsión de una gran instalación destinada a la fabricación de elementos prefabricados de hormigón, de extraordinario interés para el desarrollo global de la comarca, obliga a reconsiderar la parcelación contenida en el Plan Parcial, respetando la urbanización realizada hasta la fecha y las características fundamentales de la ordenación. De esta forma se han agrupado parcelas, colindantes con el eje viario existente, hasta formar una parcela de 116.896 m² de superficie, suficiente para la implantación del complejo industrial que se proyecta, eliminando, por innecesarios, los viales secundarios de acceso a las parcelas que se han agrupado.

Como consecuencia de todo ello, se considera necesario, además, modificar el Plan de Etapas que contenía el plan Parcial, estableciendo dos únicas fases:

La Etapa 1^a, cuyas infraestructuras ya están ejecutadas y que tiene una superficie de : 253.535 m²

La Etapa 2^a, a desarrollar en el primer cuatrienio, que incluye el remate del vial que falta por ejecutar y que entronca con la raqueta principal. Tiene una superficie de 87.860 m².

- Estas previsiones tienen su justificación en el Convenio suscrito el 4-5-01 (que se incorpora como anexo al presente Documento) entre el IGVS, la Diputación de Ourense, el Concello de Carballiño y GADEINSA, según el cual, esta última precisa la adquisición de una parcela de superficie de al menos 93.240 m², comprometiéndose a la ejecución de un proyecto de inversión cuya actividad será la fabricación de elementos de hormigón armado y/o pretensados mediante el empleo de sistemas automáticos, informáticos y de tecnología punta en sus procesos de fabricación, con la creación de, al menos 100 puestos de trabajo en los tres primeros años.

Por su parte, el IGVS se compromete a la venta de la parcela número 49, de superficie 116.896 m², según figura en el plano nº 15 de Parcelación resultante, una vez efectuada la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial.

También forma parte del convenio, el compromiso que asumen el Ayuntamiento de Carballiño y el IGVS para resolver, en el plazo de cuatro años, los derechos que le corresponden al primero como consecuencia de las cesiones legales de aprovechamiento, ya que necesariamente ha de

modificarse la localización, prevista como orientativa en el Plan Parcial, de las parcelas objeto de cesión.

3.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan parcial contenía los siguientes criterios de ordenación y de ejecución, los cuales se respetan en sus aspectos fundamentales:

a) La adquisición del suelo por el sistema de expropiación de los terrenos que se han considerado necesarios para la ejecución de los sistemas generales y servicios vinculados al Plan Parcial y delimitados.

b) El establecimiento de un único polígono como unidad integral de actuación, previendo dos etapas de ejecución, si bien este Plan de Etapas fue objeto de modificación posterior dividiendo la actuación en tres fases.

Finalizada la fase de obtención de la totalidad de los terrenos y la primera etapa de urbanización, únicamente resta la ejecución de la urbanización de la segunda fase, modificando tan solo algunas determinaciones de la ordenación prevista para adaptarla a la nueva circunstancia, explicada anteriormente, de precisar una gran parcela, con superficie suficiente para albergar las instalaciones del gran complejo industrial, objeto del convenio mencionado.

Se trata pues, de un plan parcial, en desarrollo de las determinaciones del Planeamiento general del Concello de Carballiño, en el que se han efectuado las necesarias operaciones de reparto de cargas y de beneficios (por expropiación) y de urbanización (primera fase), tratándose de un suelo urbanizable en ejecución, en el que una parte es asimilable al suelo urbano consolidado (según Ley 1/1997 de 24 de marzo del suelo de Galicia), en donde no es necesario distribuir cargas y beneficios, toda vez que existe un único propietario (la Administración), y se mantiene las cuantías de las cesiones a la Administración, existiendo un compromiso escrito para materializar las mismas.

La estructura de la propiedad del suelo, en el momento de haberse consumado la expropiación del polígono es la un propietario único, el IGVS, por lo que no se necesita establecer ningún mecanismo de gestión.

4.- CARACTER DE LAS MODIFICACIONES

MODIFICACION N° 1.- Alteración en la Zonificación

a) Si bien se mantiene sustancialmente la zonificación prevista, en la localización de los equipamientos y de las áreas edificables industriales, la reordenación de estas últimas y de los viales, han exigido un cambio parcial en la distribución de las zonas, manteniendo las proporciones en función de la intensidad de uso, de los espacios públicos destinados a equipamientos y servicios.

b) La parcela 1 A, de 4750 m², destinada en el Plan Parcial a la instalación de una depuradora de aguas residuales para el Parque Empresarial, no precisa ser mantenida por cuanto el proyecto de urbanización contempló la prolongación de la red de alcantarillado hasta la depuradora general de Carballiño estableciéndose las adaptaciones oportunas y financiándose con cargo al mismo proyecto, encontrándose en la actualidad en perfecto funcionamiento. De esta forma, pasa a calificarse como parcela de uso industrial-comercial.

c) La parcela 10 A, destinada a un uso preferente terciario, de 14.044 m² de superficie, pasa a tener igualmente la calificación correspondiente de industrial-comercial, ya que no se considera necesario establecer este uso dada la nueva configuración del Parque Empresarial, y en cambio es previsible que puedan establecerse otras industrias que precisen importantes superficies para su implantación.

d) La parcela 4 A, de 1.568 m² de superficie destinada a servicios urbanos, no resulta precisa para satisfacer las necesidades del Parque Empresarial en su nueva configuración, por lo que pasa a calificarse como espacio libre local destinado a plaza ajardinada, aumentando superficie a 1.665 m², para mantener los espacios libres previstos en su conjunto.

e) Para poder mantener el estándar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación posible, ha sido necesario calificar parcelas de uso industrial con el uso de aparcamiento, a pesar de que no es probable que la edificación prevista llegue a colmatarse en cada parcela. No obstante se ha preferido mantener una edificabilidad sobre parcela, excepto para la Gran Área, que haga posible un aprovechamiento sostenible de cualquier empresa que puede implantarse en el Parque Empresarial, creando además espacios de gran amplitud en torno a las parcelas edificables..

MODIFICACION N° 2.- Alteración en el Plan de Etapas

La modificación del Plan Parcial aprobada dividía el sector a los efectos de su desarrollo en dos Etapas. Si bien este Plan de Etapas fue modificado

posteriormente a través del correspondiente procedimiento de modificación del Plan Parcial, en este documento se vuelve a restablecer el sistema de dos únicas etapas:

1. La Primera, ya ejecutada, que comprende la expropiación de la totalidad de los terrenos comprendidos en ámbito de planeamiento, incluidos los sistemas generales exteriores, y la ejecución de las obras de urbanización de los viales existentes con acometidas a todas las parcelas; así como la ejecución de todos los sistemas generales del sector, con conexión a la red de abastecimiento de agua al polígono de la Uceira, conexión con la depuradora general de Carballiño, ejecución y puesta en servicio de los emisarios de aguas residuales y de pluviales, entronque con la red de alta tensión y con la red de telefonía.
2. La Segunda corresponde a la urbanización de la zona delimitada en planos y supone la conclusión y remate de las obras de urbanización interior del sector.

MODIFICACION Nº 3.- Alteración de diversos artículos de las Ordenanzas del Plan Parcial.

1.-La Ordenanza que regula la zona industrial, comercial y de usos compatibles con el comercial-industrial, precisa ciertos reajustes para ordenar de forma eficaz las condiciones que han de regir las condiciones de edificación de la parcela denominada como Gran Área, por lo que se precisa una ordenanza especial, que estableciendo una menor edificabilidad sobre parcela, permita una tipología diferente, fundamentalmente para permitir el establecimiento de puentes grúa y elementos complementarios. De esta forma se permitirá una altura medida al alero de 16 metros, permitiéndose que en un 10 % de la superficie pueda sobrepasarse justificadamente esta altura en elementos puntuales relacionadas con la actividad a realizar. Se redacta un nuevo artículo 45 que regula la ordenanza aplicable)

2.-La normativa particular de las parcelas de uso industrial comercial, con superficie superior a los 3.000 m², se modifica en el artículo 45. 2. 2. b), permitiendo aumentar la altura en las naves de 7,50 m a 10 m con objeto de posibilitar la instalación de nuevas tecnologías. El resto de la normativa no sufre variación.

5.- CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

5.1.- Con lo descrito en los apartados anteriores, se da satisfacción a la necesidad de contar en el Parque Empresarial con una parcela de tamaño suficiente para albergar las instalaciones del gran complejo industrial,

dotándola de unas condiciones de edificación acorde con las necesidades, respetando las características del entorno.

5.2.- Se ajusta la presente modificación del plan parcial al régimen de cesiones establecido en el planeamiento original, fijándose un plazo el ayuntamiento y el IGVS para materializar las cesiones de aprovechamiento lucrativo conforme a las estipulaciones del convenio suscrito entre las partes y que forma parte del expediente como anexo.

5.3.- La edificabilidad total del sector disminuye de 238.235 m² a 218.718 m². en el mismo sentido, se produce una disminución del aprovechamiento lucrativo, que pasa de 227.909 m² a 212.711 m².,

5.4.- El Estudio económico financiero apenas sufre alteración produciendo se una disminución en los costes de urbanización, como consecuencia de la reducción de la superficie destinada a viales.

5.5.- Modificación y reajuste de algunos aspectos de las ordenanzas, adaptándolas a nuevas necesidades surgidas. Para facilitar la comprensión de las ordenanzas, se han redactado el artículo afectado en su integridad, de forma que sustituye al que contiene la Normativa del Plan Parcial vigente

5.6.- La pequeña magnitud de las modificaciones planteadas hace que permanezca invariable el carácter esencial del planeamiento, tanto en sus determinaciones de ordenación como en los aspectos económicos o de programación.

6.- PARCELAS RESULTANTES

La parcelación resultante después de la reforma es la siguiente:

1.- Parcelas de uso industrial- comercial. Grandes Áreas, de superficie superior a 25.000 m²

Nº	Sup M2	Uso preferente	TITULARIDAD
50	116.896	Industrial-comercial	IGVS

2.- Parcelas de uso industrial- comercial., de superficie inferior a 25.000 m²

Nº	Sup M2	Uso preferente	TITULARIDAD
1	1.927	Industrial-comercial	IGVS
2	1.020	Industrial-comercial	IGVS
3	1.029	Industrial-comercial	IGVS
4	1.039	Industrial-comercial	IGVS
5	1.048	Industrial-comercial	IGVS
6	1.051	Industrial-comercial	IGVS
7	1.003	Industrial-comercial	IGVS
8	1.020	Industrial-comercial	IGVS
9	1.040	Industrial-comercial	IGVS
10	2.160	Industrial-comercial	IGVS
11	1.582	Industrial-comercial	IGVS
12	1.009	Industrial-comercial	IGVS
13	996	Industrial-comercial	IGVS
14	984	Industrial-comercial	IGVS
15	970	Industrial-comercial	IGVS
16	978	Industrial-comercial	IGVS
17	1.012	Industrial-comercial	IGVS
18	1.193	Industrial-comercial	IGVS
19	1.281	Industrial-comercial	IGVS
20	3.864	Industrial-comercial	IGVS
21	6.874	Industrial-comercial	IGVS
22	5.031	Industrial-comercial	IGVS
23	4.135	Industrial-comercial	IGVS
24	4.429	Industrial-comercial	IGVS
25	3.809	Industrial-comercial	IGVS
26	20.841	Industrial-comercial	IGVS
27	3.828	Industrial-comercial	IGVS
28	3.422	Industrial-comercial	IGVS
29	3.173	Industrial-comercial	IGVS
30	1.799	Industrial-comercial	IGVS
31	2.158	Industrial-comercial	IGVS
32	1.800	Industrial-comercial	IGVS
33	880	Industrial-comercial	IGVS
34	880	Industrial-comercial	IGVS
35	880	Industrial-comercial	IGVS
36	880	Industrial-comercial	IGVS
37	880	Industrial-comercial	IGVS
38	880	Industrial-comercial	IGVS
39	880	Industrial-comercial	IGVS
40	880	Industrial-comercial	IGVS
41	880	Industrial-comercial	IGVS
42	880	Industrial-comercial	IGVS
43	880	Industrial-comercial	IGVS
44	880	Industrial-comercial	IGVS
45	880	Industrial-comercial	IGVS
46	880	Industrial-comercial	IGVS
47	1.964	Industrial-comercial	IGVS
48	22.545	Industrial-comercial	IGVS
TOTAL	124.334		

3.- Parcelas de uso dotacional

Nº	Sup M2	Uso preferente	TITULARIDAD
1A	315	Servicios Urbanos	IGVS
2A	315	Servicios Urbanos	IGVS
3A	297	Servicios Urbanos	IGVS
4A	6.000	Libre deportivo	Cesión gratuita
5A	16.210	Zona verde	Cesión gratuita
6A	3.786	Plazas ajardinadas	Cesión gratuita
7A	10.504	Parque público	Cesión gratuita
8A	4.300	Equipamiento Social	IGVS
9A	5.013	Equipamiento Deportivo	Cesión gratuita
10A	4.600	Equipamiento Comercial	IGVS
TOTAL	51.340		

3.- Parcelas destinadas a red viaria y aparcamientos

Nº	Sup M2	Uso preferente	TITULARIDAD
1B	2.065	Sistema general adscrito	Cesión gratuita
2B	4.810	Reserva viaria enlace	Cesión gratuita
3B	34.181	Viales y aparcamientos	Cesión gratuita
4B	7.609	Aparcamieto	Cesión gratuita
TOTAL	48.665		

7.- CESION AL AYUNTAMIENTO DEL EXCESO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

7.1.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo en el Plan Parcial vigente

El Plan Parcial contenía un estudio del cálculo del aprovechamiento tipo, habiéndose calculado la cesión al Ayuntamiento del 15 % de este aprovechamiento, en lugar del 10 % que sería aplicable en este momento en virtud de la Ley 1/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.

El cálculo del aprovechamiento tipo era el siguiente:

PARAMETROS DEL SECTOR

ZONA	PAN PARCIAL
Parcelas uso Industrial-comercial	197.111
Uso hotelero	14.044
Servicios Urbanos	7.288
Equipamiento comercial	4.600
Equipamiento social	4.300
Equipamiento Deportivo	5.000
Espacios libres	36.500
Red viaria	67.742
Reserva viaria	4.810
SUPERFICIE SECTOR	341.395

- Edificabilidad máxima sobre el sector 0,75 m2/m2.

- En el Plan parcial la edificabilidad prevista era de 238.335 m2, equivalente a 0,70 m2/m2, inferior a la máxima prevista en el ordenamiento superior.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

ZONA	Sup. NETA	Edif. M2/m2	Coef. Ponderacion	Edificación lucrativa
Parcelas uso Industrial-comercial	197.111	1,0	1,0	197.111
Uso hotelero	14.044	1,4	1,1	21.628
Servicios Urbanos	7.288	0,7	-	-
Equipamiento comercial	4.600	1,4	1,1	6.762
Equipamiento social	4.300	1,4	0,4	2.408
Equipamiento Deportivo	5.000	0,8	-	-
Espacios libres	36.500	-	-	-
Red viaria	67.742	-	-	-
Reserva viaria	4.810	-	-	-
SUPERFICIE SECTOR	341.395			227.909

El aprovechamiento lucrativo total del sector es de 227.909 m2 edificables

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{\text{Total aprovechamiento lucrativo}}{\text{Superficie bruta del sector}}$$

El aprovechamiento tipo que figuraba en el documento aprobado era de: A.T. = $227.909 / 341.395 = 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

CESION DEL APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento lucrativo $227.909 \times 15\% = 34.186 \text{ m}^2$.

La cesión al ayuntamiento de Carballiño, esta pendiente del acuerdo que se produzca entre el IGVS y el Ayuntamiento, tal y como preveía el Plan Parcial y el Convenio de fecha 4 de mayo de 2001 que figura en el anexo.

7.2.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo en la presente modificación de Plan Parcial

- Superficie total ordenada		341.395 m2.
- Superficie destinada a S. Generales:	Exterior	2.065 m2.
	Reserva	4.810 m2
- Superficie Neta del sector		339.330 m2
- Aprovechamiento lucrativo:		
- industrial-comercial Gran área		81.827 m2.
- industrial-comercial		124.334 m2.
- equipamiento comercial		4.830 m2.
- equipamiento social		1.720 m2.
Total aprovechamiento lucrativo		<u>212.711 m2</u>
- Aprovechamiento no lucrativo:		
- equipamiento deportivo		
Superficie bruta -----		5.013 m2.
Superficie edificable-----		3.008 m2.
- espacios libres:		
Parque público		10.504 m2.
Zona verde pública ajardinada		16.210 m2.
Zona verde deportiva pública		6.000 m2
Plaza ajardinada		1.665 m2
Glorietas		2.121 m2
Total espacios libres		36.500 m2

ZONA	Sup. NETA	Edif. M2/m2	SUP. Construida	Coef. Ponderacion	Aprovechami. lucrativo
uso Industrial-comercial Gran Area	116.896	0,7	81.827	1,0	81.827
Uso Industrial comercial	124.334 ✓	1,0	124.334	1,0	124.334
Servicios Urbanos	927	0,7	649	-	-
Equipamiento comercial	4.600 ✓	1,0	4.600	1,1	4.830
Equipamiento social	4.300 ✓	1,0	4.300	0,4	1.720
Equipamiento Deportivo	5.013 ✓	0,6	3.008	-	-
Espacios libres	36.500	-	-	-	-
Red viaria y aparcamiento	41.950	-	-	-	-
Reserva viaria	4.810	-	-	-	-
Sistem general viario	2.065				
SUP. BRUTA SECTOR	341.395		218.718		212.711
SUP. NETA SECTOR	339.330				

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DOCUMENTO ACTUAL

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{\text{Total aprovechamiento lucrativo}}{\text{Superficie bruta del sector}}$$

El aprovechamiento tipo es de: A.T. = $212.712 / 341.395 = 0,62 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

La cesión de aprovechamiento que la correspondería al Ayuntamiento, atendiendo a la legislación urbanística actual, sería del 10 % del aprovechamiento lucrativo, es decir : $0,10 \times 212.271 \text{ m}^2 = 21.271 \text{ m}^2$ de edificabilidad referida a al uso característico, que es el uso comercial-industrial.

8.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACION

Una vez analizadas todas las modificaciones introducidas, resulta un sector con las características que se describen a continuación.

El sector objeto del plan parcial, mantiene una superficie de aproximadamente 34,14 Ha (341.395 m²), incluidos los sistemas generales. Se encuentran ejecutadas la totalidad de las acometidos a los servicios generales y se encuentran urbanizados los viales previstos en un 59 % aproximadamente.

La superficie total del sector se desglosa de la siguiente manera:

a) parcelas destinadas a edificaciones para uso industrial y compatible-comercial

Se aumenta la superficie clasificada por el Plan Parcial, para este tipo de edificaciones, al reducirse la necesidad de red viaria. Es de 241.231 m², cifra que viene a representar el 71 % de la superficie total.

Dentro de este uso, se diferencian dos grados en razón del tipo de edificación, quedando claramente definidas en el plano de zonificación general.

El numero de parcelas que se proponen en el plan parcial para el tipo de edificación definidas, es de 48 unidades, con dos tipos de parcelas:

- Menor de 25.000 m².
- Mayor de 25.000 m².

Donde 48 unidades son menores de 25.000 m² y tan solo una, considerada como gran área, supera esta superficie con 116.896 m².

b) zona para equipamiento comercial y social

Estas zonas apenas sufren variación, manteniéndose sustancialmente la localización e idénticas las superficies. La superficie total destinada a este tipo de equipamientos es de 8.900 m², lo que representa un 2,6 %, de los cuales 4.660 m² se destinan a equipamiento comercial y los 4.300 restantes a equipamiento social

c) zona de equipamiento deportivo

Mantiene unas características de ubicación y de superficie muy similares a las primitivas. Con una superficie de 5.013 m², supera el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Representa el 1,47 % de la superficie total.

d) espacios libres de dominio y uso publico

Se mantiene la superficie total prevista de 36.500 m², representando un 10,7 %. De estas solo son computables 34.379 m² por reunir los requisitos del artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento, lo que representa un 10,13 % superior al mínimo del 10%, módulo exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo.

Dentro de esta área genérica se distinguen las siguientes zonas:

• Parque público.	10.504 m ²
• Zona verde pública ajardines:	16.210 m ²
• Zona verde y deportiva pública:	6.000 m ²
• Plazas ajardinadas:	<u>1.665 m²</u>
Total computable	34.379 m ²
• Glorietas :	<u>2.121 m²</u>

Total espacios libres y zonas verdes 36.500 m²

Estas parcelas son de cesión libre y gratuita una vez urbanizadas.

e) viales, aceras y aparcamientos

El conjunto de la red viaria local y zona de aparcamiento público, ocupan una superficie total de 41.949 m², representando un porcentaje del 15,5 %. La reducción de las superficies destinadas a este fin están justificadas en la disminución del número de parcelas edificables, que pasa de 148 a 49, con la consiguiente reducción en las necesidades aparcamiento público en superficie.

El artículo 45 del reglamento de Gestión exige una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Dado que la edificabilidad máxima del sector, incluidos todos los usos resulta ser de 218.719 m², se precisarían 2.187 plazas.

Para poder establecer un número de plazas suficientes ha sido necesario reservar parcelas edificables en cuantía suficiente para albergar un 50 % de las plazas necesarias en superficie, completándose el resto en el interior de las parcelas.

Los aparcamientos previstos en los viales y plataformas anexas, según puede comprobarse en el plano correspondiente, es el siguiente:

- MI de aparcamiento en línea: 1.760 m, equivalentes a 391 plazas de 4,50 m x 2,50 m
- MI de aparcamiento en batería: 785 m, equivalentes a 357 plazas de 2,20 m x 5 m o 7,50 m
- M2 de parcela destinada a aparcamientos públicos, 7.609 m², capaz para 380 plazas, a razón de una plaza por cada 20 m²

De esta forma el número de plazas de aparcamiento dispuesto en la red viaria es de 1.128 plazas. Como las necesidades de aparcamiento son de 2.187 plazas, deberán disponerse en el interior de las parcelas, 1.059 plazas de aparcamiento que representan una plaza por cada 206 m² edificados.

Como en la ordenanza de aplicación se exige una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, el número de plazas previsto en interior de las parcelas es de 2.187 plazas, a las que hay que añadir las 1128 plazas previstas en superficie, con un total de 3.315 plazas de aparcamiento.

De las cuales 66 unidades (2% del total) son para minusválidos, con unas dimensiones de 3,30 x 4,50 m.

Aunque la Ley del Suelo de Galicia, aplica un estándar de una plaza por cada 80 m² de edificación, no sería de aplicación por tratarse de un planeamiento anterior a la entrada en vigor de la Ley; no obstante el número de plazas previsto en la ordenanza del Plan Parcial, como consecuencia de las edificaciones que se realicen supera al exigido. Representa una plaza por cada 66 m² construidos.

9.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS.

RESUMEN DE MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES USO TERCIARIO

	<u>SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO</u>	<u>EN PLAN PARCIAL</u>
- Sistemas de esp. libres de dominio y uso publico	10% (33.933m ²)	10,1% (34.379 m ²)
- Servicios de interés publico y social		
-Parque deportivo		1,48% (5.013 m ²)
....-Equipamiento. Comercial		1,36% (4.600 m ²)
....-Equipamiento y social		1,27% (4.300 m ²)
Total	4% (13.573 m ²)	4,1 % (13.913 m ²)
-Aparcamientos		
	1 por 100 M ² constr (RP) 2.187 p	3.315 plazas (1 p/66 m ²)
	1 por 80 M ² constr (LSG) 2.734 p	1.228 anexo red viaria

10.- ESTUDIO COMPARATIVO CON EL PLAN PARCIAL VIGENTE

Parametros	Plan Parcial vigente	Plan parcial Modificado
Superficie Bruta Sector	341.395 m ²	341.395 m ³
Superficie Neta del Sector	339.330 m ²	339.330 m ³
Edificabilidad	0,70 m ² /m ²	0,64 m ² /m ²
Aprovechamiento Tipo	0,67 m ² /m ²	0,62m ² /m ²
Espacios libres	36.500m ²	36.500m ³
Equipamientos		
Comercial	4600 m ²	4600 m ²
Social	4300 m ²	4300 m ²
Deportivo	5.000 m ²	5.013 m ³
Red viaria local	67.742 m ²	41.949 m ²
Sistemas generales red viaria	6.875 m ²	6.875 m ³
Plazas aparcamiento		
Anexas a viario	1.165	748
Playa aparcamiento	—	380
Interior parcela	1.219	2.187
Nº Total Plazas	2.384 p	3.315 p

11. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

11.1 Parcelas de uso Industrial Comercial

Nº	Sup M2	% Ocup.	Edif. M2/m ²	Superficie Edificable m2	Altura Edif. M	Altura Nave m	Superficie Ocupación m2
1	1.927	80	1	1.927	10	7,5	1.542
2	1.020	80	1	1.020	10	7,5	816
3	1.029	80	1	1.029	10	7,5	823
4	1.039	80	1	1.039	10	7,5	831
5	1.048	80	1	1.048	10	7,5	838
6	1.051	80	1	1.051	10	7,5	841
7	1.003	80	1	1.003	10	7,5	802
8	1.020	80	1	1.020	10	7,5	816
9	1.040	80	1	1.040	10	7,5	832
10	2.160	80	1	2.160	10	7,5	1.728
11	1.582	80	1	1.582	10	7,5	1.266
12	1.009	80	1	1.009	10	7,5	807
13	996	80	1	996	10	7,5	797
14	984	80	1	984	10	7,5	787
15	970	80	1	970	10	7,5	776
16	978	80	1	978	10	7,5	782
17	1.012	80	1	1.012	10	7,5	810
18	1.193	80	1	1.193	10	7,5	954
19	1.281	80	1	1.281	10	7,5	1.025
20	3.864	80	1	3.864	10	10	3.091
21	6.874	80	1	6.874	10	10	5.499
22	5.031	80	1	5.031	10	10	4.025
23	4.135	80	1	4.135	10	10	3.308
24	4.429	80	1	4.429	10	10	3.543
25	3.809	80	1	3.809	10	10	3.047
26	20.841	80	1	20.841	10	10	16.673
27	3.828	80	1	3.828	10	10	3.062
28	3.422	80	1	3.422	10	10	2.738
29	3.173	80	1	3.173	10	10	2.538
30	1.799	80	1	1.799	10	7,5	1.439
31	2.158	80	1	2.158	10	7,5	1.726
32	1.800	80	1	1.800	10	7,5	1.440
33	880	80	1	880	10	7,5	704
34	880	80	1	880	10	7,5	704
35	880	80	1	880	10	7,5	704
36	880	80	1	880	10	7,5	704
37	880	80	1	880	10	7,5	704
38	880	80	1	880	10	7,5	704
39	880	80	1	880	10	7,5	704
40	880	80	1	880	10	7,5	704
41	880	80	1	880	10	7,5	704
42	880	80	1	880	10	7,5	704
43	880	80	1	880	10	7,5	704
44	880	80	1	880	10	7,5	704
45	880	80	1	880	10	7,5	704
46	880	80	1	880	10	7,5	704
47	1.964	80	1	1.964	10	7,5	1.571
48	22.545	80	1	22.545	10	10	18.036
TOTAL	124.334			124.334			99.467

11.2 Parcelas Gran Área

Nº	Sup M2	% Ocup.	Edif. M2/m ²	Superficie Edificable m ²	Altura Edif. M	Altura Nave m	Superficie Ocupación m ²
1	116.896	70	0,7	81.827	16	16	81.827
TOTAL	116.896			81.827			81.827

11.3 Parcelas Dotacionales

3.- Parcelas de equipamiento

Nº	Sup M2	Edif. M2/m ²	% Ocup	Altura m	Superficie ocupación	Suprficie Edificable
1A	315	0,7	60	2 p.	189	221
2A	315	0,7	60	2 p.	189	221
3A	297	0,7	60	2 p.	178	208
4A	6.000	—	—	—		
5A	16.210	—	—	—		
6A	3.786	—	—	—		
7A	10.504	—	—	—		
8A	4.300	1,4	70	14	3.010	6.020
9A	5.013	0,8	80	14	4.010	4.010
10A	4.600	1,4	70	14	3.220	6.440
TOTAL	51.340				10.797	17.119

3.- Parcelas destinadas a red viaria y aparcamientos

Nº	Sup M2	Uso preferente	Calificación
1B	2.065	Sistema general adscrito	Sistema General
2B	4.810	Reserva viaria enlace	Sistema General
3B	34.181	Viales y aparcamientos	Sistema local
4B	7.609	Aparcamieto	Sistema local
TOTAL	48.665		

11.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

11.1 Descripción del marco físico

La superficie del parque Empresarial propiamente dicho tiene una superficie de 339.330 m², en los que se incluyen los 4.810 m² necesarios para ejecutar la raqueta de enlace con la carretera existente, de nueva construcción que discurre por el termino municipal de Maside.

El terreno, una vez ejecutado el vial principal, presenta una pendiente en su conjunto de un 6 % en dirección norte- sur, precisándose obras de terraplenado o de explanación según los casos para obtener plataformas de implantación de las futuras instalaciones.

11.2 Infraestructuras existentes

1.- Accesos y red viaria

Dispone de un frente a la nueva variante de Rivadavia-Carballiño-Cea, de unos 450 metros, a la que se accede a través de paso elevado, si bien no se encuentra realizados los accesos pertinentes. En la actualidad el acceso principal se produce desde el polígono industrial de Uceira a través de un vial de sistema general incluido en el sector como sistema adscrito al sector.

Las parcelas de la primera etapa cuentan con un vial ejecutado de sección tipo de 17,60 metros, dotado de los servicios urbanísticos, incluso aceras. Éstas están constituidas por el mismo firme y capa de rodadura de la calzada, si bien están rematadas con escurrido de color diferenciando los espacios, con pivotes flexibles para evitar la invasión de vehículos. Estas aceras se completan con espacios ajardinados por los que discurren todas las canalizaciones.

Este vial principal cuenta con tres intersecciones en forma de glorieta con un diámetro interior de 30 metros y conecta además con el camino que discurre paralelo al Polígono y que desemboca en la antigua carretera de Cea a Carballiño.

2.- Abastecimiento

El abastecimiento de agua se realiza a través del polígono de Uceira con una tubería de diámetro de 300, existiendo una red de distribución interior con acometidas a todas las parcelas incluidas en la primera etapa.

3.- Alcantarillado.

El alcantarillado está conectado a la red del polígono bombeando las aguas residuales desde las cotas más bajas, tal y como figuran en los planos de saneamiento. Existen acometidas a la red de saneamiento de todas las parcelas incluidas en la primera etapa.

Existe un sistema separativo de aguas pluviales y de fecales, desembocando las primeras, a través de las canalizaciones pertinentes en un arroyo que discurre en las proximidades del parque empresarial.

4.- Energía eléctrica.

Dispone de dos líneas de media tensión y dos transformadores contruidos de 1.000 KVA cada uno. Dispone de una línea de media tensión con conductores de aluminio RHV-15/25 V – 3(1 x 150) Al + H-16 15/25 KV, con sección nominal de 150 mm², canalizaciones con tubería de fibrocemento de 150 mm de diámetro, con 2, 3 o 4 tubos, y arquetas de registro de dimensiones interiores de 1,50 m x 1,10 x 1,50 m.

La red de baja tensión existente, suministra energía eléctrica a todas las parcelas incluidas en la primera etapa con tensión de 220/380 V, yendo los conductores enterrados. Las canalizaciones están constituidas por tubos de fibrocemento ligero con copa de diámetro 150 mm, colocados en zanjas a una profundidad mínima de 60 cm en aceras y 80 cm en cruces de calzada.

5.- Alumbrado público

La cale principal esta dotada de puntos de luz en sodio A:P. De 250 W con báculo a doble nivel de 12 metros de altura, que reciben energía eléctrica a través de centros automáticos, con dispositivos de protección, aparatos de medida y redes de conductores aislados, trenzados y enterrados.

11.3 Infraestructuras a realizar

Las infraestructuras a realizar, se describen en el estudio económico financiero, y en general consisten en la ejecución de la calle que falta por ejecutar, dotándola de las mismas características técnicas que dispone la urbanización existente, la cual ya dispone de los enlaces precisos para continuar las redes de todos los servicios.

Se instalará un nuevo transformador en la parcela reservada al efecto y se pavimentará la playa de aparcamiento publico con un firme idéntico al del resto de la urbanización.

Las características del alumbrado y de la red de riego de los espacios libres ajardinados serán las previstas en el proyecto de urbanización aprobado.

Los enlaces con la nueva variante de Rivadavia a Cea, se ejecutarán como sistemas exteriores al Parque Empresarial, no repercutiendo sus costos sobre la implantación del mismo.

TITULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS. VARIACIONES DE LA NORMATIVA

A continuación se redactan de nuevo los artículos de la ordenanza que han quedado afectados, de forma que sustituyen a los que figuran en el Plan Parcial y su primera modificación.

ART. 45.- PARCELAS PARA USO INDUSTRIAL- COMERCIAL.

I. ORDENANZA C.I (COMERCIAL – INDUSTRIAL)

45.1.-CONDICIONES GENERALES

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación Industrial y Comercial, no señalados como Gran Área, compatible señalados gráficamente en el plano de zonificación.

Se permitirá una Vivienda por cada parcela si ésta es de superficie inferior a 10.000 m²; y si es superior a 2.000, m².

La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² si superior a 150 m².

Las viviendas podrán ubicarse en el bloque representativo o bien construirse exentas, debiendo mantener en este caso un retranqueo mínimo de 6 m., respecto a linderos, naves u otras construcciones y elementos accesorios.

45.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

45.2.1- COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas son los siguientes:

- a) Bloques representativos
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcciones y elementos accesorios

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado 1 de "Generalidades y terminología de conceptos".

45.2.2- ALTURAS DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS

a) Bloque representativo

1.-La altura máxima del bloque representativo constituido del frente de fachada será de tres plantas, o diez metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.

2.-La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

3.- No se admitirán espacios útiles por encima del último forjado.

b) Naves

La altura en las naves vendrá limitada con carácter general por 7,50 m. de altura de cornisa máxima y 2 plantas. En las parcelas de superficie superior a 3.000 m² las naves cuando sean aisladas podrán tener una altura de 10 m, siempre que se justifique por necesidades de las instalaciones a realizar.

c) Elementos y construcciones accesorias

La altura será libre de acuerdo con su función y requerimiento de su diseño, debiendo solicitarse autorización al Ayuntamiento.

45.2.3- FONDOS EDIFICABLES

a) Bloque representativo

El fondo edificable máximo permitido para el bloque, representativo se ajustará a las siguientes dimensiones:

1.—Fondo de 10 m. en el caso de que el bloque representativo se construya adosado por su parte posterior a las naves u otros edificios y 15 m. en el caso de ser exento, con iluminación por ambas bandas (fachada y alzado posterior). En el caso de bloque exento, éste tendrá una separación mínima de 6 m. respecto a la nave.

2.—Parcelas de esquina En las parcelas de esquina, cuya composición de fachada deberá ajustarse a las posibilidades que se ofrecen en el apartado 45.2.7. "Composición de frentes de fachada" el fondo edificable máximo permitido será de 10 m. medidos perpendicularmente a la línea de fachada desde cada punto de la misma y hacia el interior de la parcela, en el caso de que la única iluminación exterior provenga de fachada frontal, por existir edificaciones adosadas al alzado posterior, o de 15 m. en el caso de que la iluminación exterior provenga tanto de la fachada del frente como del alzado posterior.

b) Naves

El fondo edificable será libre, adaptándose en cualquier caso a los retranqueos frontal y de fondo establecidos en el apartado 45.2.4.

45.2.4.- RETRANQUEOS

Retranqueo frontal

La fachada principal de la edificación, sea bloque representativo o nave industrial, se retranqueará un mínimo de 8 m. contados desde el lindero frontal de la parcela.

Retranqueos laterales

Se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en parcelas de superficie inferior a 1.500 m²., debiendo mantener sin embargo un retranqueo lateral de 3 m. en el caso de que previamente el colindante no se hubiese adosado a alguno de los lindes. Si hubiese ya medianerías, será obligatorio adosarse a ellas.

Cuando no se haga el uso del permiso de adose al lindero, se respetará el retranqueo mínimo de 3 m.

Si se agrupan dos o mas parcelas, a la parcela resultante le será de aplicación las condiciones de la norma correspondiente.

En parcelas superiores a 1.500 m²., e inferiores a 3.000 m²., el retranqueo lateral será de 5 m., y no será permitido el adosarse, salvo que se linde con una parcela inferior a 1.500 m²., que haya dejado una medianera vista, en cuyo caso será obligatorio ocultar dicho lado.

En parcelas superiores a 3.000 m²., el retranqueo lateral será de 5 m., y tampoco estará autorizado el adoso, salvo que se dé el caso descrito en el párrafo anterior o se agrupen parcelas.

Retranqueo en parcelas de esquina.

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo respecto a cada una de éstas será de 8 m.

Retranqueo a lindero de fondo de parcela.

La edificación se retranqueará a una distancia mínima de 5 m., al lindero de fondo.

45.2.5.- OCUPACION

La ocupación máxima será del 80% sobre el total de superficie de la parcela edificable.

45.2.6.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida para todas las parcelas de uso industrial y comercial será de 1,00 m²/m² máxima superficie construible en relación al total de la superficie de cada parcela.

45.2.7.- COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal orientada a la misma y respetando las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 45.2.4.

Se permitirán retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a él se hayan cubierto más del 50% del frente de fachada de la edificación continua.

El retranqueo máximo permitido con respecto a los salientes será de 5 m.

En el caso de que pretendan instalarse elementos accesorios y/o auxiliares en el frente de fachada, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento.

No se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado en base a ellos la fachada principal de las mismas, considerando éstas como la situada frente a la vía de acceso.

En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

45.2.8.- CERRAMIENTO

Cierre Frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 m., sobre la rasante del vial.
- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 1,00 m., sobre la rasante del vial.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

Cerramientos laterales y de fondo

En los linderos que no se construya a limite de propiedad se deberán cercar las parcelas en sus limites laterales y de fondo.

La cerca será de tela metálica sobre basamentos macizos de fábrica. Con

objeto de respetar la altura máxima de 2,50 m. se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen diferencias de cotas superiores a 1 metro.

En el caso de que los dos propietarios colindantes decidan de mutuo acuerdo no cercar lateralmente sus parcelas, podrán sustituir el cerramiento artificial por árboles, setos, etc., pudiendo utilizar el espacio obtenido por los retranqueos laterales de ambas parcelas colindantes de forma conjunta.

45.2.9.- ACCESOS A LAS PARCELAS

Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas.

Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el diseño del acceso previamente a su ejecución.

II.- ORDENANZA GRAN ÁREA (GA).

45.3.- CONDICIONES PARTICULARES.

Las condiciones aplicables son las de la ordenanza anterior (C.I.) con las siguientes particularidades, que primarán sobre las anteriores:

- 1.- La altura máxima, medida al alero desde el terreno es de 16 m.
- 2.- Se admiten alturas mayores en elementos puntuales que no superen el 10% de la superficie construida, cuando estén justificados por la necesidad de la instalación.
- 3.- Los retranqueos serán de 8 m. a los viales, y 5 m a los espacios libres, pudiéndose adosar al lindero de fondo.
- 4.- La edificabilidad máxima será de 0.7 m² edificables por cada m² de parcela, con una ocupación no superior al 70%.



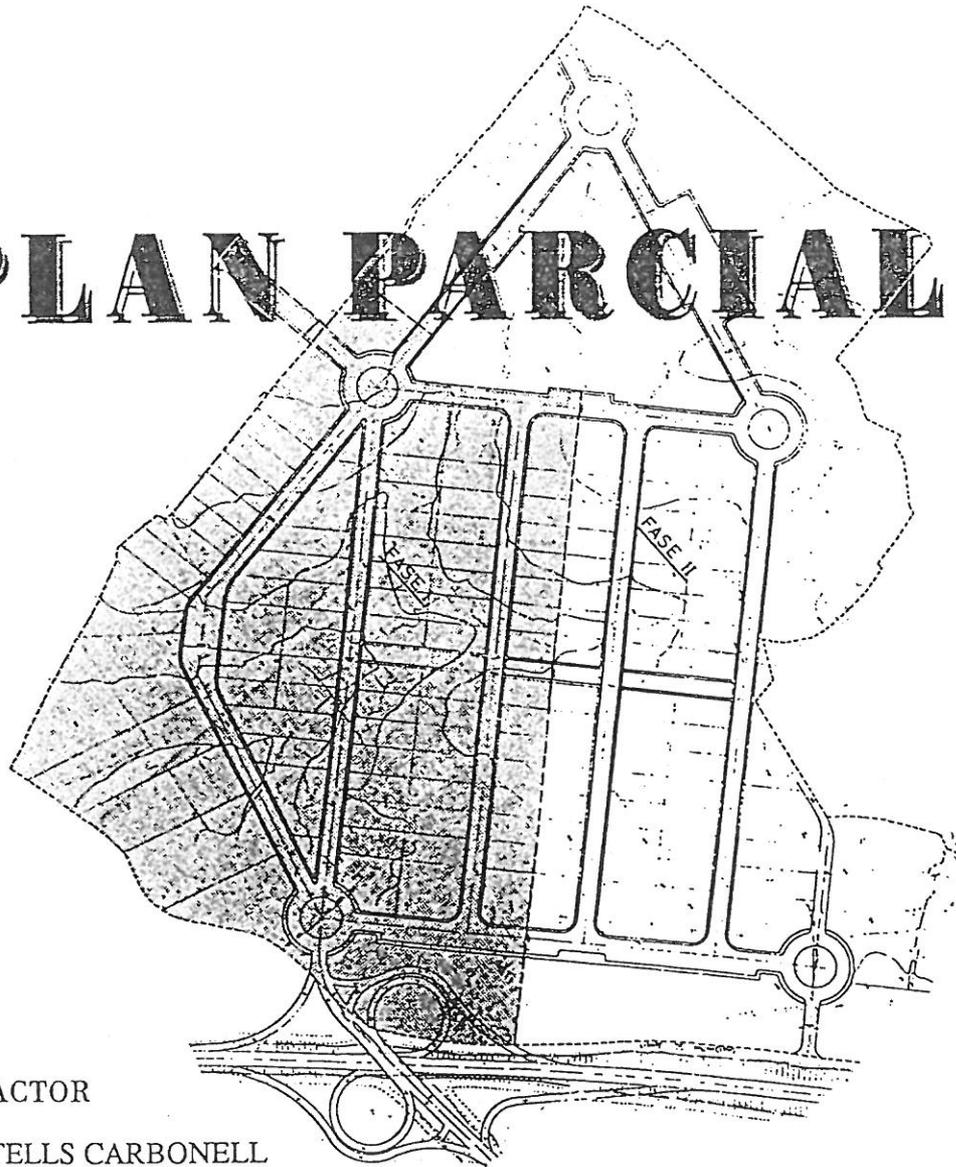
INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
CARBALLINO**



CONSELLERÍA DE ORDENACIÓN
DO TERRITORIO E OBRAS PÚBLICAS

PLAN PARCIAL



EQUIPO REDACTOR

CANDIDO ORTELLS CARBONELL
EL ARQUITECTO

SEGUNDO ALVARADO BLANCO
EL INGENIERO DE CAMINOS

JULIO ADAN GARCIA
EL ARQ. TECNICO

PLAN PARCIAL
PARQUE EMPRESARIAL DE UCEIRA

P L A N P A R C I A L

I N D I C E

PLAN PARCIAL
PARQUE EMPRESARIAL DE UCEIRA

CAPITULO I.- MEMORIA INFORMATIVA

CAPITULO II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- ANEXO N. 1- Cesión del 15% de Aprovechamiento Tipo
- ANEXO N. 2- Red de Aparcamientos públicos y privat.
- ANEXO N. 3- Resumen de Características

CAPITULO III.- PLANOS

- PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA
- PLANOS DE PROYECTO

CAPITULO IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO V.- PLAN DE ETAPAS

CAPITULO VI.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

M E M O R I A I N F O R M A T I V A

I N D I C E

P L A N P A R C I A L
P A R Q U E E M P R E S A R I A L D E U C E I R A

I.-	MEMORIA INFORMATIVA.....	1.-
I.1 .-	ENCARGO DEL PROYECTO.....	1.-
I.2 .-	ESTUDIOS PREVIOS.....	1.-
I.3 .-	INFORMACION URBANISTICA.....	2.-
I.3.1.-	DESCRIPCION DEL MARCO FISICO.....	2.-
A)	Localización y Extensión	
B)	Descripción del Terreno	
C)	Climatología	
D)	Geología y Vegetación	
E)	Infraestructuras básicas existentes	
1.-	Acceso	
2.-	Abastecimiento	
3.-	Energía Eléctrica	
4.-	Alcantarillado	
I.3.2.-	DESCRIPCION DEL MARCO SOCIO-ECONOMICO.....	6.-
A)	Población	
B)	Características Socio-Económicas	
I.3.3.-	REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.....	7.-
I.4.-	ANTECEDENTES URBANISTICOS.....	8.-
A)	Planeamiento Vigente	
B)	Clasificación del Suelo	
C)	Incidencia de la Legislación Sectorial	
D)	Determinaciones de Obligado Cumplimiento	
D.1.-	Características de los Planes Parciales	
D.2.-	Dotación de los Equipamientos y Servicios	
D.3.-	Aprovechamiento tipo	

- MEMORIA INFORMATIVA -

=====

I.- MEMORIA INFORMATIVA

I.1.- ENCARGO DEL PROYECTO.

Como consecuencia del Convenio firmado el 4 de Julio de 1991, entre el I.G.V.S. y el Concello de Carballino, el primero, a través de XESTUR Orense, S.A., se comprometió a la realización de la urbanización de la ampliación del Polígono "Uceira", incluyendo los trabajos previos, relativos a: modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redacción del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y la gestión de la adquisición de los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la actuación prevista.

En desarrollo de estos compromisos, Xestur Orense S.A., formalizó un contrato de servicios con los Técnicos que suscriben el presente Documento, con el objeto de realizar los proyectos correspondientes a:

- a.- Modificación puntual de las Normas Subsidiarias para transformar un suelo clasificado como no urbanizable en suelo apto para urbanizar.
- b.- Redacción del Plan Parcial correspondiente a esta nueva calificación.
- c.- Redacción del Proyecto de Urbanización en desarrollo del anterior.

Elaborado y presentado el primero de los documentos citados, que será sometido a la aprobación Inicial, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Carballino conjuntamente con este documento, se procede ahora a la redacción del presente proyecto de Plan Parcial de este Parque Empresarial, con la finalidad de ordenar y desarrollar el suelo clasificado como "apto para urbanizar", por la Modificación Puntual de las NNS3 municipales precedente.

I.2.- ESTUDIOS PREVIOS.

Con carácter previo a la protocolización de presente encargo, se realizaron los siguientes estudios previos, que han sido tenidos en cuenta en el momento de la redacción del Proyecto de Modificación Puntual y en la del presente Plan Parcial:

- a.- Informe de viabilidad del Parque Empresarial de Carballino, realizado por Xestur Orense, S.L.
- b.- Estudio de las necesidades de energía eléctrica en Media y Baja Tensión así como sus correspondientes Centros de Transformación, realizado por la Unión Fenosa, Ingeniería S.A., en Mayo de 1992.
- c.- Estudio Geotécnico realizado por la empresa Norcontrol en Octubre de 1992.

I.3- INFORMACION URBANISTICA.

I.3.1.- DESCRIPCION DEL MARCO FISICO.

A) Localización y Extensión.

El cambio de actuación del presente Proyecto de Modificación Puntual del Planeamiento vigente, abarca la superficie necesaria para la implantación del futuro Parque Empresarial, así como las áreas de sistemas generales pertenecientes a la red viaria, exteriores al Polígono, que son necesarios para enlazar con la variante en Proyecto, al Suroeste del mismo.

La superficie del Polígono Empresarial propiamente dicho que se calificado como suelo apto para urbanizar, es de 339.330 m². La superficie de las infraestructuras de la carretera, perteneciente al municipio de Maside es de 37.200 m²., en los que se incluyen los terrenos necesarios para ejecutar la raqueta de enlace, estando solamente 4.810 m²., dentro del area a ordenar.

Los terrenos sobre los que se implantará el futuro Parque Empresarial de Carballino, se sitúan al N.E. del núcleo principal y del actual Polígono Industrial de la Uceira, y muy próximo a los términos municipales de Irixo, Cea, Maside y Boborás. La distancia a la capital provincial es de 26 Km.

B) Descripción del terreno.-- Topografía y Morfología.

El terreno se encuentra ubicado en el paraje denominado Montes de Seoane y presenta una

topografía sensiblemente horizontal en su conjunto, si bien con una ligera pendiente, con una media del 6%, en dirección norte-sur. La cota más alta es de 453 m., y la más baja 415.

Las pendientes no son uniformes, formándose una pequeña vaguada descendiente hacia el sur facilita la escorrentia de las aguas pluviales.

C) Climatología.

El clima de Carballino se caracteriza por carecer de las grandes oscilaciones de temperatura que son normales en el resto de la provincia, debido fundamentalmente, a la existencia de una cadena montañosa situada al Norte que protege a la zona de los vientos procedentes de esta dirección, y a la ligera inclinación hacia el sur que favorece el asoleamiento.

La temperatura media anual oscila entre los 10 y los 12 grados centígrados. Las máximas anuales no suelen sobrepasar los 35 grados y las mínimas no bajan de los 3 o 4 grados.

Las precipitaciones son abundantes, con una media de 1.200 litros anuales. La media barométrica es de 719 mm. y los vientos dominantes son los de cuarto cuadrante.

D) Geología y Vegetación.

Según los estudios geológicos realizados sobre el terreno en cuestión, se pueden distinguir tres tipos de composición de suelos.

- 1.- Granitos de dos micas de color claro y grano medio a grueso, compuesto de cuarzo, feldespato potásico, plagioclasa, moscovita y biotita, con pequeñas porciones de apatito como mineral accesorio.

Como resultado final de la meteorización de estos granitos aparece el jabre en espesores de 0,60 a 3,65 m.

- 2.- Esquistos micáceos con textura foliada de tonos ocres o rosáceos, compuestos de micas (moscovita y biotita) alargadas en dirección al esquisto y granos de cuarzo que pueden aparecer agrupados en bandas.

Como resultados de su meteorización

aparece un suelo arenolinoso de grano medio a fino, facilmente excavable, con espesores de 0,20 m. a 4,05 m.

- 3.- Embebido entre los dos tipos de suelo anteriormente descritos aparecen de cuarzo de tamaño variable entre 10 cm., y 70cm. Presumiblemente este nivel cuarcítico es un filón que rellena una fractura existente en dirección NNE-SSW.

El terreno tiene una abundante cubierta vegetal y se encuentra repoblada de pinos siendo su único y exclusivo cultivo.

E) Infraestructuras básicas existentes.

- 1.- Accesos.

El sector tiene acceso al sistema general de comunicaciones a través de la actual carretera Ribadavia-Carballino-Cea y de Orense a Pontevedra N-514.

Cuando se ejecute la nueva variante a Ribadavia dispondrá de un frente a la misma de unos 450 m., así como un acceso directo a dos niveles. Igualmente se dispondrá un acceso al polígono de la Uceira.

La línea ferroviaria Madrid-La Coruña pasa a 2.300 m., del Parque, con estación en Carballino.

- 2.- Abastecimiento.

El abastecimiento de agua del que hoy carece el sector, se realizará mediante conexión a la red del Polígono Industrial, el cual se abastece con tubería de fundición ϕ 300.

- 3.- Energía Eléctrica.

En la zona que nos ocupa no existen Líneas

de Alta Tensión (L.A.T.), es decir con una tensión superior a 66 KW., sin embargo en las proximidades existen dos Líneas de Media Tensión (L.M.T.) de 20 y 15 Kw., de un solo circuito propiedad de FENOSA. Estas Líneas de Media Tensión están compuestas de los tramos y Centros de Transformación (C.T.) siguientes:

- a) L.M.T., entre el nudo 34 y el 35, situado en las proximidades del Varón. Pertenece a la línea denominada 4001, de 20 Kw y con apoyos de madera. Los conductores son de tipo LAC-80 con uno sólo por fase. Este tramo es de un solo circuito y su longitud es de 650 metros.
- b) L.M.T. entre el nudo 56 y 58, situado en las inmediaciones de Seoane. Pertenece a la línea denominada 4.050 y es de 15 Kw. Los apoyos son de hormigón con una separación entre conductores de 160 cm. El tipo de conductor es LAC-30, con un sólo por fase con único circuito. En el nudo 58 existe un transformador de 15 Kw., con una relación primaria secundaria 15.000/380 y con 160 KVA. Es aéreo y tiene una salida primaria y una secundaria.
- c) Centro de Transformación (C.T.) en el nudo 62 en la Uceira. Pertenece a la línea 4.050 con el número 39.

Data de 1988 , tiene 15 Kw., con una relación primaria secundaria 15.000/380. Tiene 400 KVA. en una sola máquina y está ubicada en una caseta, tiene una salida primaria y otra secundaria.

4.- Alcantarillado.

Dado que la red existente en el Polígono de Uceira, esta insuficientemente dimensionada para permitir la conexión del nuevo Parque Empresarial, este Plan Parcial prevendrá un sistema de evacuación de agua independiente, con la correspondiente depuración final de la misma, a la que se conectará la procedente del Matadero. Sus características se definen en

apartados posteriores.

I.3.2.- DESCRIPCION DEL MARCO SOCIO-ECONOMICO

A.- Población

El municipio de Carballino consta de 106 Entidades singulares de Población, 46 núcleos y una población total de 11.551 habitantes, de cuales 2.229 son menores de 15 años, 7.419 tienen de 15 a 64 años y 1.903 son mayores de 65 años.

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

AÑO	POBLACION	CRECIMIENTO VEGETATIVO	SALDO MIGRATORIO
1950	9.841		
1960	9.752		
1970	9.962	+ 70	- 292
1975	9.061	+ 160	+ 1.041
1981	10.942	- 18	+ 250
1986	11.174		
1990	11.551		

B.- Características Socio-Económicas

Carballino, en su aspecto socio-económico se caracteriza por ser una localidad rural estabilizado, potenciada por su actividad comercial de ámbito comarcal, por su actividad industrial y por una cierta actividad turística. La población activa (7.023 personas) se reparte en los siguientes sectores de producción:

- 1.- El sector primario, dedicado a las actividades agrícolas y ganaderas ocupan el 28,2 % de la población activa total.
- 2.- El sector secundario, dedicado a la industria representa el 12,1% de la población activa.
- 3.- El sector terciario, dedicado a servicios es el más importante con un 41,6% de la población activa.

La base económica de Carballino radica en su población agrícola, ganadera y forestal, así como en la creciente implantación de industrias, fundamentalmente de transformación como aserraderos, estructuras laminadas de madera, talleres de carrocería, de tratamiento de piedra natural y de carpintería metálica, y fábricas de aljibes, tableros, curtidos y licores.

Además, su economía se apoya en otros recursos, con la explotación de los recursos naturales y de los turísticos, todo ello como apoyo de la base central de su economía como centro comarcal, que es el sector comercial y de servicios.

I.3.3.- REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad se refleja en los planos de información adjuntos y se relacionan en los anexos de este documento.

Del análisis de la misma se desprende que el régimen de propiedad de los terrenos es de carácter privado excepto una parte que se configura en monte vecinal. Su composición es fraccionada y de tipo minifundista.

De acuerdo con el informe sobre la Viabilidad del Parque Empresarial de Carballino, la propiedad está muy fragmentada con una superficie media de 750 m². Los aprovechamientos agrícolas de las parcelas son escasos y en cualquier caso infrautilizados, destinándose en su mayor parte a monte bajo. No existen edificaciones.

La obtención de estos terrenos por parte del I.G.V.S., está prevista se realice por expropiación, con precio establecido en general, por avenencia o permuta. En último caso se procederá a la expropiación con los criterios del Texto Refundido de la Ley del Régimen Urbanístico y Valoraciones 1/1992.

I.4.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.

A) Planeamiento vigente.

El Planeamiento en vigor consiste en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Carballino de 1977. Con carácter complementario, son de aplicación las Normas subsidiarias y complementarias de ámbito Provincial de 3.4.1991.

A ellas hay que agregar la reciente Modificación Puntual de las NN SS municipales que amplía la zona industrial del polígono de Uceira, que como ya se ha citado precede a este Plan Parcial, y que es por tanto la figura de planeamiento que le dá la cobertura legal necesaria. Esta será aprobada inicialmente en su día por el Pleno de la Corporación carballinesa, tramitándose conjuntamente con el presente documento.

Este Plan Parcial, que iniciará su tramitación casi paralelamente a la antedicha modificación, deberá obtener imprescindiblemente su vigencia absoluta, única y exclusivamente cuando obtenga, anterior o simultáneamente, su aprobación definitiva el documento de rango superior (que clasifica el suelo a ordenar como apto para urbanizar).

B) Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo, sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial, es la de Suelo Apto para Urbanizar, tal como lo definió la Modificación Puntual de las NN.SS municipales de este Sector.

Dentro también del ámbito global del Sector de planeamiento, existen dos zonas del terreno calificadas como sistema general de la red viaria, que garantizan la conexión y enlace con las infraestructuras exteriores, tanto con las del vecino polígono de Uceira, como con el trazado de la nueva carretera de Cea-Carballino, próxima a construir por la COTOP.

C) Incidencia de la legislación Sectorial.

La ordenación que se pretende realizar por lindar con una vía de comunicación proyectada por la Consellería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, tendrá en cuenta la legislación al respecto de la Xunta de Galicia, en concreto la Ley 61/1983 de 22 de Junio de Limitación de Propiedad nas Estradas non Estatais de Galicia.

Asi mismo, en materia de infraestructura se tendran en cuenta:

-- Líneas Eléctricas:

- * Reglamento de Lineas de Alta Tensión D.3.151/1968
- * Ley de 18 de Marzo de 1966
- * Decreto 20 de Octubre de 1966

-- Impacto Ambiental:

- * RD 1302/1986 de 28 de Junio
- * RD 113/1988 de 30 de Septiembre.
- * D 442/1990 Xunta de Galicia.

-- Actividades Molestas:

- * Reglamento de Actividades D. 2414/1961 de 30 de Noviembre.
- * Instrucción Normas Complementarias O. de 15.3.63.

D) Determinaciones de obligado cumplimiento.

Las determinaciones que la figura de rango superior, delimita para que el planeamiento intermedio las desarrolle, son las siguientes:

D.1.- Características de los Planes Parciales:

"Si bien se define un único sector de planeamiento a desarrollar a través de un Plan Parcial, podrán establecerse ámbitos de menor superficie no inferiores a 5 Ha., a través del procedimiento establecido.

Los Parámetros del sector son los siguientes:

- * Superficie total de ordenación : 340.860 m2
- * Superficie destinada a sistemas generales: 1.530 m2
- * Superficie bruta del sector: 339.330 m2

- * Superficie del sector a incorporar al sistema general de red viaria (raqueta): 4.810 m²
- * Superficie neta sector excluidos sistemas: 334.520 m²
- * Edificación máxima sobre el sector: 0,75 m²/m²
- * Tipología aplicable: Naves aisladas, adosadas o en hilera si el uso es industrial. Edificios aislados, con un máximo de cinco plantas para usos distintos.
- * Usos permitidos: Industrial no nocivo ni peligroso, comercial oficinas, equipamientos públicos y privados, hotelero, administrativo, sanitario, deportivo, servicios, recreo y esparcimiento y vivienda unifamiliar vinculada a los usos previstos. El grado de implantación de cada uno de estos usos se definirá en el Plan Parcial"

D.2.- Dotación de los equipamientos y servicios:

"Los estándares de equipamientos que se preveen en el presente Proyecto y que serán desarrollados por el planeamiento ulterior, serán como mínimo los fijados por el Anexo al Reglamento de Planeamiento urbanístico para el Uso Terciario.

1.- Sistemas de Espacios Libres.

- * Superficie de reserva mínima: 10% = 34.000 m².
- * Características: será cedida libre de cargas y gravámenes a dominio y uso público, urbanizados.
- * El Plan Parcial establecerá las zonas destinadas a peatonales con una superficie no superior a 13.000 m².

2.- Servicios de Interés Público y Social.

- * Superficie de reserva mínima : 4% = 13.600 m².
- * Características: será cedida libre de cargas y gravámenes, una vez urbanizada, a dominio público.
- * Plan Parcial diferenciará al menos entre la superficie destinada a equipamiento social y al deportivo.

3.- Aparcamientos.

- * Número mínimo de plazas de uso público : 1 por cada 100 m² de edificación'
- * En atención a los usos previstos en el Plan Parcial,

se distinguiran tamaños de plazas de aparcamientos proporcionados a los vehículos usuarios de las instalaciones.

- * Esta dotación será independiente de los aparcamientos privados ubicados en el interior de la parcela, en la proporción que indiquen las ordenanzas del Plan Parcial.

4.- Servicios.

Por lo que respecta a los servicios urbanísticos, el Plan Parcial proveerá:

- * La conexión con el Polígono de la Uceira, completando y ampliando los servicios de agua, luz y accesos existentes.
- * La conexión con la variante de Cea-Ribadavia, respetando los caminos de servicio que discurren paralelos a la carretera, conexiando los caminos públicos a éstos.
- * La red de abastecimiento de agua potable, alumbrado público y telefonía.
- * La red viaria interior con características adecuadas al tráfico a soportar. La reflejada en planos es orientativo y podrá ser modificada por el Plan Parcial siempre que se mantengan los enlaces con los sistemas generales.
- * La ejecución de una red separativa de alcantarillado y de la red de pluviales.
- * La ejecución de una depuradora de residuos con capacidad suficiente para depurar las procedentes del polígono y las procedentes de la depuradora del matadero existente en las proximidades.

5.- Cesiones.

Por lo que respecta a las cesiones del aprovechamiento lucrativo, el ayuntamiento, serán del 15% del aprovechamiento tipo definido en el apartado siguiente, y se materializará en el momento de la aprobación del proyecto de reparto o de expropiación.

D.3.- Aprovechamiento tipo:

Aún cuando la disposición adicional primera, del Texto Refundido establece que las normas sobre áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición de los aprovechamientos, solo son de aplicación en los

grandes municipios, en los municipios de menos de 25.000 habitantes, si son de aplicación, en el suelo apto para urbanizar y en consecuencia se fija una sola área de reparto coincidente con la delimitación del sector, en cumplimiento al art. 78.2 del T.R.

El cálculo de Aprovechamiento Tipo se realiza en la forma establecida en los artículos 97 y 98 del Texto Refundido 1/92.

- 1.- Aprovechamiento lucrativo total sobre el área de reparto: $0,75 \times 339.330 \text{ m}^2 = 254.498 \text{ m}^2$, de techo edificable referido al uso característico.
- 2.- Se define como uso característico del área el industrial y comercial asociado al mismo, y a los efectos de la ponderación con los restantes usos se fija el coeficiente unidad.
- 3.- Los coeficientes de ponderación relativa que habrán de tenerse en cuenta en el Plan Parcial, son los siguientes:

USO	TIPOLOGIA	
	Adosado	Aislado
Industrial y comercial oficinas asociadas	1	1,05
Hotelero (Edificio exclusivo)	No permitido	0,80
Oficinas (Edificio exclusivo)	No permitido	0,70
Comercial (Edificio exclusivo- Gran Area)	No permitido	0,50
Administrativo	No permitido	0,70
Dotacional privado	No permitido	1,10
Otros usos permitidos	1	1,05
Edificaciones bajo rasante aparcamiento o almacén	0,40	0,40

4.- Aprovechamiento Tipo del Sector:

$$\frac{254.498 \text{ m}^2}{339.330 \text{ m}^2} = 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Coeficiente que refleja la superficie edificable al uso característico por cada metro cuadrado de superficie bruta del sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

P L A N P A R C I A L
P A R Q U E E M P R E S A R I A L D E U C E I R A

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 1.-

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS
DETERMIANCIONES..... 1.-

II.1.- DE LA ORDENACION..... 1.-

- A) CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL
- B) FINALIDAD DEL PLAN
- C) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA
- D) DESCRIPCION DE LA ORDENACION INTERIOR - ZONIFICACION-

II.2.- DE LAS DETERMINACIONES..... 5.-

- II.2.1.- De las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
- II.2.2.- Del Plan Parcial

II.3.- RESUMEN CARACTERISTICAS..... 7.-

II.4.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL..... 10.-

II.5.- CONCLUSION..... 11.-

ANEXO N.1.- CESION 15% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

ANEXO N.2.- RED DE APARCAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

ANEXO N.3.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

=====

II. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES

II.1. - DE LA ORDENACION

A). - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

En base al convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Carballiño y el I.G.V.S. (a través de Xestur-Orense. S.A.), que ya se ha citado en el apartado de esta Memoria referente al encargo del proyecto , y las necesidades de creación de suelo industrial expresadas suficientemente en el documento de la Modificación Puntual, que dá cuerpo legal a este Plan Parcial, queda completamente enmarcada y justificada la conveniencia y oportunidad de esta figura de planeamiento.

B).- FINALIDAD DEL PLAN.

A partir de que las NN.SS. del termino municipal de Carballiño, no permitían el objetivo pretendido, que ha precisado la alternativa de la Modificación Puntual redactada para esta zona, el Plan Parcial que ahora se elabora tiene como finalidad de transformar el ámbito del trabajo definitivamente en suelo urbano, mediante su ordenación calificación y regulación de forma que mediante la posterior gestión de obtención de terrenos y el preceptivo Proyecto de Urbanización consiguiente, se pueda proceder a realizar las obras definitivas que permitan el asentamiento empresarial perseguido.

C).- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

El objeto final de la Ordenación propuesta en el presente documento, es la creación de una zona de suelo urbanizado para destinarlo a Industrial-Comercial y demás usos compatibles que se establecen en las Ordenanzas correspondientes. Estos objetivos se pretenden conseguir mediante la actuación en 3 puntos concretos:

- a) Adquisición del Suelo por el sistema de expropiación de la totalidad de los terrenos delimitados por el P.P. además de

los que en el mismo se consideren necesarios para la ejecución de sistemas generales y conexión con las redes de servicios existentes o previstos.

- b) Establecimiento de un único Polígono, para todo el sector, como unidad completa de actuación, si bien la urbanización se prevee en dos etapas.
- c) Incluir en las condiciones de ejecución la práctica totalidad del "Movimiento de Tierras" al entenderlo como un factor positivo que redundará en una mayor racionalidad en la práctica parcelaria y será determinante de una visión más completa e integrada del conjunto.

En otro orden de cosas, los criterios básicos utilizados para conseguir la opción propuesta se establecen en el marco de la legalidad del terreno clasificado por el Programa de Actuación Urbanística, a partir de los planteamientos siguientes:

- 1.- Establecimiento de amplias zonas y espacios libres y potenciación de estas áreas como espacios de recreo y expansión, facilitando la accesibilidad que las haga atractivas para el público en general.
- 2.- Adopción de precauciones para reducir el impacto ambiental mediante las medidas correctivas oportunas.
- 3.- Optimizar los costos en base a la racionalización de las variables operativas como el movimiento de tierras, topografía, superficies variadas, creación de servicios, dotaciones legales, etc., pero respetando en todo caso unos niveles de calidad acordes con las exigencias presentes y previstas a medio plazo.

Con todo ello, se presenta el Plan Parcial como una unidad operativa soportada por una estructura viaria, que se ha pretendido sea lo más reglada posible, teniendo en cuenta la configuración, topografía del terreno y comunicaciones exteriores.

En la distribución de las vías interiores se ha establecido un eje fundamental para el conjunto de las mismas en la dirección N-S, y al que la mayoría son paralelas, adecuándose en lo posible a los niveles pre-existentes. La zona de equipamientos, de forma triangular, toma igualmente como simetría la dirección citada.

Este conjunto de entramado viario, que se enlaza con el ámbito colindante, bien al polígono de Uceira o a la futura vía de circunvalación de la carretera de Cea a Carballiño, está favorecido por la previsión de unas plazas o rotondas en los puntos estratégicos de enlace y confluencia.

Las dimensiones de estas calles que zonifican el parque son

de 16 m. en todas ellas, excepto en unas escasas conexiones a caminos de menor entidad, con solo 10 m. de anchura. Las rotondas tienen una isleta central de 30 m. y calzada circundante de 10 m.

A partir de todo ello se distribuye el parcelario, dotaciones y servicios, que obedece a los criterios básicos de funcionalidad, preservación de lo natural y programación de actividades de acuerdo con una zonificación selectiva que contribuya no solo al necesario bienestar de los futuros usuarios, sino que además cause un agradable impacto visual para los observadores desde cualquier punto exterior.

Por último señalar, que la zona de edificios representativos y otros servicios de carácter público y social, se presenta como un atractivo más dentro de los objetivos del presente P.P. en cuanto permitirán asentar unas dotaciones de las que actualmente carece el municipio, y situadas en la zona central del Parque Empresarial y más próxima al polígono de Uceira.

D).- DESCRIPCION DE LA ORDENACION INTERIOR: ZONIFICACION

La propuesta de Ordenación y Urbanización interior del ámbito delimitado queda expresada de manera gráfica y cuantitativa en el plano de zonificación respecto del cual pasamos a reseñar las directrices que enmarcan la solución propuesta.

La topografía del terreno y las rasantes del polígono industrial actual y de la futura vía de circunvalación, condicionan la implantación de los viales, servicios y plataformas de asentamiento de la edificación.

Se ha previsto crear un frente de fachada industrial a la nueva vía de circunvalación, pero separándola unos 100 m. para crear una zona de protección ambiental de la carretera, que se aprovecha para el establecimiento de zonas verdes ajardinadas, espacios deportivos al aire libre y áreas de aparcamiento.

Por lo que respecta a los equipamientos se han concentrado en el espacio triangular que definen los viales interiores como vínculo de unión de estos equipamientos comercial, social y deportivo, se proyecta un parque público dotado del correspondiente mobiliario urbano.

Igualmente se prevé en la zona próxima a la carretera una instalación hotelera o equivalente, con altura superior a la del resto del polígono que puede suponer un hito en la estructura funcional y formal del Parque Empresarial.

La zonificación que se establece es la siguiente:

E Q U I P A M I E N T O

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

PASEOS PEATONALES	3.600 m2
PARQUE PUBLICO	10.000 m2
ZONA VERDE	16.000 m2
ZONA VERDE Y DEPORTIVA LIBRE	6.000 m2
PLAZAS AJARDINADAS	3.532 m2
=====	
TOTAL	36.500 m2

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL	4.600 m2
EQUIPAMIENTO SOCIAL	4.300 m2
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	5.000 m2
=====	
TOTAL	13.900 m2

EQUIPAMIENTO SERVICIOS

DEPURACION	4.750 m2
ELECTRICA	2.538 m2
=====	
TOTAL	7.288 m2

SISTEMA GENERAL RED VIARIA

SUELO APTO PARA URBANIZAR	2.065 m2
RESERVA RED VIARIA ENLACE	4.810 m2
=====	
TOTAL	6.875 m2

SISTEMA LOCAL RED VIARIA

VIALES Y APARCAMIENTOS	65.677,20 m2
------------------------------	--------------

U S O S P R I V A T I V O S
U S O S P R E F E R E N T E S

USO TERCIARIO

EQUIPAMIENTO PRIVADO, ADMINISTRATIVO, HOTELERO	14.044 m2
<u>INDUSTRIAL COMERCIAL</u>	197.111 m2

II.2.- DE LAS DETERMINACIONES

II.2.1.- De las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Las determinaciones del Planeamiento superior que este Plan Parcial desarrolla, son las contenidas en el apartado correspondiente a Antecedentes Urbanísticos y que se dan por reproducidas en este apartado.

Corresponden a las Normas contenidas en el Proyecto de Modificación Puntual para la creación de un Parque Empresarial en la Uceira, y a las determinaciones de las propias Normas Subsidiarias de Carballino.

II.2.2.- Del Plan Parcial

El Plan Parcial que desarrolla el Parque Empresarial de la Uceira, establece entre sus determinaciones las siguientes:

- a) Delimitación del area de planeamiento que coincide con la establecida por las Normas Subsidiarias en su proyecto de modificación puntual, el cual se tramita simultaneamente.
- b) Asignación de uso pormenorizados, delimitando especialmente zonas con normativa especifica de usos:
 - Industrial, compatible con el comercial.
 - Equipamientos social y comercial.
 - Parque Deportivo.
 - Areas de servicio de Infraestructura.
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Espacios del Sistema de Comunicaciones, redes viarias, peatonales, de aparcamiento y de protección del viario.
 - Zonas de equipamiento terciario.

Se define dentro de cada una de estas zonas el régimen de relaciones entre el correspondiente al uso de edificación principal, y aquellos otros que puedan acompañarle como usos compatibles o los que se consideraran incompatibles con el pormenorizado asignado a cada zona.

El ámbito de actuación constituye un único polígono con una edificabilidad total de 238.335 m², inferior a la máxima prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- c) Se señalan reservas de terreno para parques, jardines y zonas de recreo con una superficie total de 36.500 m², que supone un 10,7% frente a la exigencia legal de un 10% de

la superficie ordenada.

- d) Se fijan las reservas de terreno para servicios de interes público y social, distinguiendose entre equipamiento social, comercial y deportivo, con una cuantía del 4,1% de la superficie total.
- e) Se cuantifica la superficie de cesión obligatoria, proponiendo su ubicación concreta, sin perjuicio de que pueda modificar su situación e incluso de que pueda sustituirse la misma por su equivalente económico mediante acuerdo con el Ayuntamiento de Carballino.
- f) Se establece el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el exterior, definiendo las alineaciones y rasantes de viario, de sus zonas de protección, la red peatonal y los aparcamientos públicos, que habrán de complementarse con los que se ubiquen en el interior de cada parcela, a razón de una plaza por cada doscientos metros cuadrados de construcción efectiva que se realice, se prevé un 2% de reserva de plazas aptas para minusválidos. Igualmente se prevé una excelente conexión con la Red Automecánica mediante una raqueta de enlace a dos niveles con la variante proyectada de Ribadavia a Cea.
- g) Se definen las características y trazado de todos los servicios de infraestructura:
 - Red de distribución de agua potable.
 - Red de evacuación de aguas pluviales.
 - Red de saneamiento de aguas residuales y depuración de vertidos.
 - Red de distribución de Energía Eléctrica en media y baja tensión, con situación e indicación aproximada de las potencias de los Centros de Transformación.
 - Red de alumbrado público con ubicación de los puentes de luz y señalamiento de niveles luminicos.
 - Red de canalizaciones de telefónica y telecomunicaciones.
 - Determinar las conexiones de todos los servicios con las ya existentes.
- h) Se realiza una Evaluación Económica de la ejecución con indicación de las fuentes de financiación.
- i) Se establece un Plan de Etapas para las obras de urbanización.
- j) Se establece como sistema de Gestión urbanística, el de

Expropiación, de acuerdo con lo señalado en la Reforma de las Normas Subsidiarias.

II.3.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

La superficie total de las zonas a urbanizar es de 341.395 m² desglosado en las siguientes zonas:

A) Parcelas destinadas a edificación para Uso Industrial y compatible comercial, con una superficie neta total de 197.111 m², lo que representa un 57.73% de la superficie total.

El número total de parcelas que propone el presente Plan Parcial es de 148 con superficies que oscilan entre 684 m² y 8.175 m²

La edificabilidad máxima de estas parcelas es de 197.111 m² con un coeficiente de 1,35 m²/m³

B) Parcela de uso hotelero, compatible con el de oficinas, con una superficie de 14.044 m², lo que representa un 4,11% de la superficie total.
De esta forma el aprovechamiento Recreativo neto de usos que no sean equipamiento, representa un 61,84% de la superficie total.

Lo compone una única parcela que podrá subdividirse en otras más pequeñas con cumplimiento de la normativa particular.

La edificabilidad máxima de esta parcela es de 19.662 m², con un coeficiente de 1,4 m²/m².

C) Parcela para uso deportivo público, con una superficie de 5.000 m², supone un 1,46% de la superficie total. Es de cesión gratuita y tiene una edificabilidad máxima de 4.000 m².

D) Parcelas de uso comercial y social, con una superficie total de 8.900 m², lo que representa un 2,60% de la superficie total. Esta constituido por dos parcelas con usos diferenciados de 4.600 m² para comercial y 4.300 m² para equipamiento social.

La edificabilidad máxima de ambas parcelas de 12.460 m² con un coeficiente de 1,4 m²/m².

E) Cesión del 15% del aprovechamiento tipo, cuyo cálculo se justifica en el Anexo 1 y se propone materializarse en la siguiente forma:

- Tres zonas de uso industrial-comercial con una superficie total de 32.560 m².
- y un zona de uso social de 2.408 m².

F) Zona verde pública y espacios libres, con una superficie total de 36.500 m², lo que supone un 10,69% de la superficie total.

Dentro de esta area genérica se distinguen las siguientes zonas:

* Paseos peatonales arbolados :	3.600 m ²
* Parque público :	10.900 m ²
* Zona verde pública a jardines :	16.000 m ²
* Zona verde y deportiva libre :	6.000 m ²
* Plazas ajardinadas :	3.532 m ²

Estas parcelas son de cesión libre y gratuita una vez urbanizadas.

G) Red viaria y aparcamientos, con una superficie de 65.677 m², lo que representa un 19,24% de la superficie total.

El número de plazas previstas en la red viaria es de 148 debiendo disponerse en el interior de la parcela una plaza por cada 100 m² constuidos con lo que se cumple sobradamente la exigencia normativa, tal y como se recoge en el anexo 2.

Además se califica como zona de reserva viaria, una parcela de 4.810 m², que representa un 1,41% de la superficie total, que servirá para completar el nudo de enlace a dows niveles a ejecutar por la C.O.T.O.P.

H) Sistemas generales exteriores al sector

Completa el sistema viario una parcela perteneciente al Polígono de la Uceira, que deberá ser expropiada por el Ayuntamiento para garantizar el enlace del Parque Empresarial con el Polígono industrial.

Tiene una superficie de 2.065 m².

I) Parcelas para servicios urbanos, con una superficie de 7.288 m², lo que representa un 2,13% de la superficie total. Tiene una edificabilidad de 5.102 m², con un coeficiente de 0,8 m²/m².

- CONCLUSION.

Examinada la zonificación propuesta se comprueba que la edificabilidad total prevista en el sector es de 238.335 m², lo que supone un coeficiente de edificación de 0,70 m²/m², inferior al máximo previsto de 0,75 m²/m².

El aprovechamiento tipo resultante del Plan Parcial de 0,67 m²/m², inferior al máximo previsto en las Normas Subsidiarias de 0,75 m²/m².

II.4.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial contiene los siguientes Documentos:

- I.- MEMORIA INFORMATIVA
- II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - Anexo n 1 - Cesión del 15% de Aprovechamiento Tipo
 - Anexo n 2 - Red de Aparcamientos públicos y privados
 - Anexo n 3 - Resumen de características.
- III.- PLANOS
 - PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA
 - PLANOS DE PROYECTO
- IV.- ORDENANZAS REGULADORAS
- V.- PLAN DE ETAPAS
- VI.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

I.5.- CONCLUSION.

De toda lo anteriormente expuesto se deduce que el presente Plan Parcial contiene las Determinaciones y Documentos que exige la normativa urbanística vigente y cumple con las condiciones del Planeamiento de rango superior al que desarrolla, por lo que se somete a la aprobación de las instancias administrativas competentes

Orense, Marzo de 1993

EL INGENIERO CAMINOS

EL ARQUITECTO

EL ARQUITECTO TECNICO

Segundo Alvarado

Candido Ortells

Julio Adán

A N E X O N. - 1 -

CESION DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO

CESION DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

A) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

El cálculo del aprovechamiento tipo realizado por la Reforma Puntual de las Normas Subsidiarias, conforme a los artículos 97 y 98 del Texto Refundido 1/1992, se refleja en el apartado I.4.D.3. de la Memoria Justificativa, en atención a las superficies estimadas del sector.

Realizada la medición exacta de la zonificación resultante del presente Plan Parcial, resultan ligeras variaciones, que se reflejan en el siguiente cuadro:

ZONA	NN.SS.	PLAN PARCIAL
Parcelas uso Industrial Comercial	No se especifica	197.111 m2
Uso Hotelero	No se especifica	14.044 m2
Servicios Urbanos	No se especifica	7.288 m2
E. Comercial	4.600 m2	
E. Social	4.300 m2	8.900 m2
Espacios Libres	34.000 m2	36.500 m2
Red Viaria	No se especifica	67.742 m2
Reserva Viaria	4.810 m2	4.800 m2
SUPERFICIE SECTOR	339.330 m2	341.395 m2

El aprovechamiento lucrativo total del sector teniendo en cuenta estas superficies y los coeficientes de ponderación relativos que figuran en el Planeamiento superior, resulta ser el siguiente:

ZONA	SUP(m2) NETA	EDIFICABILIDAD M2/M2	COEFICIENTE PONDERACION	EDIFICABIL. LUCRT.COMP.
Industrial				
Comercial	197.111	1,0	1	197.111
Equipam. Hotelero	14.044	1,4	1,1	21.628
Servicios Urbanos	7.288	0,7	0	0
Deportivos	5.000	0,8	0	0
Comercial	4.600	1,4	1,05	6.762
Social	4.300	1,4	0,4	2.408
Z. Verde	36.500	---	----	0
Red Viaria	67.742	---	----	0
Reserva Viaria	4.810	---	----	0
TOTAL	341.395	---	----	227.909

Aprovechamiento lucrativo total sector 227.909 m2
 Superficie total del sector 341.395 m2
 Aprovechamiento tipo del sector 227.909 : 341.395 = 0,67 m2/m2
 Inferior al máximo previsto de 0,75 m2/m2

B) CESION DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO

Al Ayuntamiento le corresponde el 15% de 227.909, es decir :
 34.186 m2.

Las cesiones que se proponen en el correspondiente plano parcelario distribuidos entre las dos fases en parcelas completas, tienen el siguiente aprovechamiento lucrativo:

-- Zona 1 =	13.680	m2
-- Zona 2 =	11.880	m2
-- Zona 3 =	7.000	m2

	32.560	m2

227.909

Equipa. Social = $\frac{2.408}{34.968 \text{ m}^2}$

Ligeramente superior al mínimo exigido.
No obstante , y dado que la materialización de la cesión se producirá en el momento de la aprobación del Proyecto de Expropiación, podrán modificarse estas zonas de cesión por acuerdo entre el Ayuntamiento y el IGVS.

A N E X O N . - 2 -

RED DE APARCAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

RED DE APARCAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

El artículo 45 del Reglamento de Gestión exige una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Dado que la edificabilidad máxima del sector, incluyendo todos los usos, es de 2.383 plazas de aparcamiento.

Los aparcamientos previstos en los viales y plataformas anexas, según se desprende del plano correspondiente en el que vienen grafiadas las plazas, es el siguiente:

- Ml. de aparcamiento en línea : 4.300 m, equivalentes a 949 plazas de 4,50 m x 2,50 m y 15 plazas reservadas a minusválidos de 4,50 m x 3,30 m.
- Ml. aparcamiento en batería : 525 m, equivalentes a 210 plazas de 4,50 m x 3,50 m.

De esta forma el número de plazas total dispuestas en la red viaria y raquetas de aparcamiento es de 1.165. Dado que las exigencias de aparcamiento es de 2.383 plazas, deberán disponerse en el interior de las parcelas plazas de aparcamiento a razón de :

1.- Edificabilidad correspondiente a las 1.165 plazas = 116.500 m².

2.- Edificabilidad que precisa plaza de aparcamiento
238.335 m² - 116.500 m² = 121.835 m²

3.- A estos corresponden 1.219 plazas de aparcamiento que deberán disponerse en el interior de las parcelas proporcionalmente a la superficie realmente edificada en la cuantía siguiente:

238.335 m²

----- = 195 m²/plaza; por redondeo 200 m²/plaza

1.219 plazas

Es decir deberán disponerse en el interior de cada parcela plazas de aparcamiento de 4,50 m x 2,50 m., en número de una por cada 200 m² de edificabilidad realizada, que pueden situarse en superficie o en sótanos y semisótanos, los cuales no computan edificabilidad si se destinan a este uso.

A N E X O N . - 3 -

RESUMEN DE CARACTERISTICAS

RESUMEN CARACTERISTICAS ZONIFICACION PLAN PARCIAL

USO PREFERENCIAL (ZONA)	USO COMPUT.	SUP (m ²) NETA	REFERENCIALES			No plant.	Oc. %	EDIFICATO. m ² /m ²	COEF. Pond.	EDIFIC. total	E. LUCRAT. computable	
			Fach.	fond.	lat							
INDUSTRIAL- COMERCIAL S±1.500 m ² 15004S±3000 S±3000 m ²	Administr. Sanitario Equipamien. Servicios	197111	8 8 8	5 5 5	0-3 5 8	10m. y 2 plt. Excto. S.O.	80	1	1	197.111	197.111	
	Exclusivo- Oficinas- Hotelero	Administr. Sanitario Equipamien. Servicios Esparcimien.	14.044	8	5	5	5P 20m.	50	1,4	1,1	19.662	21.628
	Servicios- Urbanos	Administr.	7.288	-	3	3	2	60	0,7	0	5.102	0%
Deportivo- Público	Instalacnes. Complement.	5.000	8	5	5	14m. 2P	80	0,8	0	4.000	0	
Comercial Social	Oficinas Reunión Esparcimen.	4.600 4.300	8	5	5	14m. 2P	70	1,4	1,05 0,4	12.460	6.762 2.408	
Zona verde Pública	Kioscos, Tem. Areas de juego y Ocio libre	36.500	-----									
Red Viaria	Servicios Urbanos	67.742	-----									
Reserva Viaria	Ninguna	4.810	-----									
TOTAL		341.395	-----									
APROVECHAMIENTO			-----									

3 Norm ubsi ias 75 m 1 Pa 1 (m²/

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

PLAN PARCIAL
PARQUE EMPRESARIAL UCEIRA

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.

IV.A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS..... 1.-

ART.1.- GENERALIDADES..... 1.-

1. 1.- POLIGONO	1.-
1. 2.- ETAPA.....	1.-
1. 3.- FASE.....	1.-
1. 4.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA.....	2.-
1. 5.- MANZANA.....	2.-
1. 6.- LINDERO.....	2.-
1. 7.- RASANTE.....	2.-
1. 8.- RETRANQUEOS.....	3.-
1. 9.- MEDICION RETRANQUEOS.....	3.-
1.10.- LINEA DE FACHADA DE EDIFICACION.....	3.-
1.11.- SUPERFICIE OCUPADA.....	3.-
1.12.- COEFICIENTE OCUPACION.....	3.-
1.13.- SUPERFICIE MAX. EDIFIC. E INDICE DE EDIFIC.....	3.-
1.14.- ALTURA EDIFICACION.....	4.-
1.15.- ALTURA DE PLANTA.....	4.-
1.16.- ALTURA LIBRE.....	4.-
1.17.- VOLUMEN EDIFICABLE.....	4.-
1.18.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA.....	4.-
1.19.- EDIFICABILIDAD MEDIA.....	4.-
1.20.- BLOQUES REPRESENTATIVOS.....	5.-
1.21.- EDIFICACION EXENTA.....	5.-
1.22.- EDIFICACION ADOSADA.....	5.-
1.23.- EDIFICACION AGRUPADA.....	5.-
1.24.- FONDO EDIFICABLE.....	5.-
1.25.- FRENTE PARCELA.....	5.-
1.26.- FACHADA PRINCIPAL.....	6.-
1.27.- RETRANQUEO PARCIAL.....	6.-
1.28.- CHAFLAN	6.-
1.29.- NAVES INDUSTRIALES.....	6.-
1.30.- CONSTRUCCION Y ELEMENTOS ACCESORIOS.....	6.-

IV.B.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO..... 7.-

ART.2.- CLASIFICACION DEL SUELO..... 7.-

ART.3.- FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD..... 7.-

<u>IV.B.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.....</u>	8.-
ART.4.- CALIFICACION DEL SUELO P.P.....	8.-
A) Suelo de uso Público	
B) Suelo de uso lucrativo	
ART.5.- SISTEMAS Y ZONAS.....	9.-
ART.6.- USO INDUSTRIAL.....	9.-
ART.7.- USO COMERCIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL.....	10.-
<u>IV.B.3.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....</u>	11.-
ART.8.- GENERALIDADES.....	11.-
ART.9.- ESTUDIO DE DETALLE.....	11.-
<u>IV.B.4.- PARCELACIONES.....</u>	11.-
ART.10.- GENERALIDADES.....	11.-
ART.11.- PLANO PARCELARIO.....	12.-
ART.12.- OCUPACION DE PARCELAS.....	12.-
ART.13.- SEGREGACION DE PARCELAS - PARCELA MINIMA.....	12.-
<u>IV.B.5.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.....</u>	13.-
ART.14.- GENERALIDADES.....	13.-
ART.15.- PROYECTO DE URBANIZACION - DATOS BASICOS.....	13.-
ART.16.- RED VIARIA.....	14.-
ART.17.- RED DE SANEAMIENTO.....	14.-
ART.18.- RED DE DISTRIBUCCION DE AGUA.....	15.-
ART.19.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.....	15.-
ART.20.- ALUMBRADO PUBLICO.....	15.-
ART.21.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.....	16.-
ART.22.- PROYECTOS DE EDIFICACION.....	17.-
<u>IV.C.- NORMAS DE EDIFICACION.....</u>	18.-
C.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.....	18.-
ART.23.- LICENCIAS.....	18.-
ART.24.- ACCESOS A PARCELA.....	18.-
ART.25.- RAMPAS DE ACCESO.....	18.-
ART.26.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.....	19.-
ART.27.- APARCAMIENTOS DE LA VIA PUBLICA.....	19.-

45.2.9.- Accesos a las parcelas

IV.E.- AMPLIACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA..... 38.-

IV. - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

=====

IV. A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART. 1 -GENERALIDADES.-

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer la Reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

1.1.- POLIGONO

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P.O. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, y el señalamiento del sistema de actuación.

Comprende el conjunto de terreno objeto de este Plan Parcial, e interiores a la delimitación gráfica representada en el plano, sometidos a las determinaciones que este Plan establece.

1.2.- ETAPA

Comprende el conjunto de terrenos cuyas obras de urbanización habrán de ejecutarse siguiendo el Plan de Etapas establecido en este Plan Parcial.

1.3.- FASE

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

1.4.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos y con frente a la vía de acceso, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, que se establece por su correspondiente ordenanza.

1.5.- MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías, espacios libres públicos determinados en el Plan, y/o límites de los terrenos del Plan.

1.6- LINDEROS

Son las líneas perimétricas que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en :

- = Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.
- = Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- = Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior

1.7.- RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras : Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización y Plan Parcial.
- b) Rasante de terrenos : Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación,

1.14.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre la rasante para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso que se trate.

1.15.- ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de los forjados o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

1.16.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre la cara superior e inferior de los forjados consecutivos.

Cuando se trata de naves, al altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

1.17.- VOLUMEN EDIFICABLE

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de cada planta.

1.18.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Es el coeficiente resultante de dividir en cada parcela la superficie edificable por la superficie de la misma.

Se expresará en m^2/m^2 .

1.19.- EDIFICABILIDAD MEDIA

Es el coeficiente que resulta de dividir la superficie total edificable del Polígono, por la superficie total del mismo.

Se expresa en m2/m2

1.20 BLOQUES REPRESENTATIVOS

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de exposición, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación o almacenado.

1.21- EDIFICACION EXENTA

Es la situada en la parcela independiente con obligación de retranqueos a todos los linderos.

1.22.- EDIFICACION ADOSADAS

Se considerará que dos edificaciones se hallan adosadas a un lado, cuando sus fachadas ciegas orientadas al lindero lateral que corresponda, se encuentren unidas una a la otra formando una única pared medianera.

1.23.- EDIFICACION AGRUPADA

Es la situada en parcelas independientes por edificios adosados formando fila con otras edificaciones.

1.24.- FONDO EDIFICABLE

Distancia comprendida entre la fachada principal y el paramento vertical opuesto a la misma (alzado posterior más alejado).

1.25.- FRENTE DE PARCELA

Lado de cada parcela paralelo a la vía de acceso y que sirve

de linde entre dicha parcela y el vial correspondiente.

1.26.- FACHADA PRINCIPAL

Paramento vertical orientado a la vía de acceso a la parcela.

1.27.- RETRANQUEO PARCIAL

Distancia perpendicular entre dos paramentos verticales con la misma orientación.

1.28.- CHAFLAN

Paramento vertical que intersecta dos alineaciones de fachada concurrentes formando con ellas ángulos interiores no menores de 90 grados.

1.29.- NAVES INDUSTRIALES

Edificios destinados a soportar los procesos de fabricación y/o almacenaje.

1.30.- CONSTRUCCION Y ELEMENTOS ACCESORIOS

Son aquellas construcciones e instalaciones con entidad propia, necesaria para el adecuado funcionamiento de los almacenes e industrias, tales como: depósitos elevados, silos, torres de refrigeración. chimeneas, calderas, báscula de pesaje, etc.

IV. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

=====

IV. B.1 - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial de Ordenación, y fijar las condiciones que deben cumplir los planos y proyectos que desarrollan la ordenación.

ART. 2.- CLASIFICACION DEL SUELO

Una vez aprobada la Modificación Puntual de las NN.SS, el sector objeto de Plan Parcial, tendrá la consideración de Suelo Apto para Urbanizar cuyo desarrollo corresponde al presente Plan Parcial.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial tendrán la consideración de edificable en las condiciones que señale el Plan Parcial cuando reunan los requisitos fijados por el mismo.

ART.3.- FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la citada Modificación Puntual, y en el presente Plan Parcial. Dichos deberes son los siguientes, regulados en el Artículo 84 de la vigente Ley del Suelo:

- A).- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Carballiño, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, y además servicios públicos necesarios.

- B).- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Carballiño, las parcelas Industriales que procedan, en concepto del 15% de cesión del aprovechamiento tipo del área de reparto, o, en aplicación del Artículo 125 de la Ley del Suelo,

sustituir dicha cesión por la correspondiente indemnización económica o por las mayores obligaciones que estableciera la Entidad actuante (Artículo 219.2.e del Reglamento de Gestión Urbanística).

C).- Costear la urbanización.

D).- Conservar y mantener las zonas públicas hasta su recepción por el Ayuntamiento y el de las privadas sin limitación de período, de acuerdo con los Artículos 67 al 70 del Reglamento de Gestión.

IV.B.2 - CLASIFICACION DEL SUELO

ART.4.- CALIFICACION DEL SUELO DEL P.P.

El Plan Parcial efectúa una calificación pormenorizada del suelo de su ámbito distinguiendo:

A).- Suelo de uso público

- 1.- Suelo destinado a Viales, Aparcamientos y Protección del Viario.
- 2.- Suelo destinado a espacios libres de recreo y expansión y Zonas Verdes.
- 3.- Suelo destinado a Parque Deportivo.

Dentro de cada uno de los subtipos considerados se distribuyen los usos concretos a que se destina la reserva.

Una ordenanza específica regula las condiciones de la edificación en cada uno de los tipos de suelo descritos.

B).- Suelo de uso lucrativo

Se clasifica en los siguientes subtipos:

- 1.- Suelo edificable para Equipamiento Social y Comercial.
- 2.- Suelo edificable de uso predominante Industrial-Comercial.

ART.5.- SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito del Planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas.

SISTEMAS

- = De Comunicaciones, con los dos subsistemas:
 - Servicios Urbanos: Agua, Alcantarillado, Alumbrado, Energía, Teléfono.
 - Transportes: Red Viaria y Peatonal, Aparcamientos y Protección del Viario.
- = De Equipamiento: Deportivo, Social y Comercial.
- = De Espacios Libres: Parques y Jardines Públicos.

ZONAS EDIFICABLES

- = De uso Industrial- Comercial.
- = De uso Social-Comercial

ART.6.- USO INDUSTRIAL

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, incluso envasado transporte y distribución, así como las funciones que complementen la actividad industrial propiamente dicha, como almacenes, laboratorios, centros informáticos, oficinas Compatibles: Uso Comercial para venta de productos o servicios.

El uso de viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Artículo 32 de estas Ordenanzas.

ART.7.- USO COMERCIAL Y COMPATIBLE CON EL INDUSTRIAL-COMERCIAL

Se incluyen actividades de naturaleza Administrativa como edificio representativo, centros informativos, oficinas; Social: como salas de reunión y equipamiento cultural; así como las Comerciales de venta y distribución: hipermercados, empresa de servicios, hostelería, garajes, etc.

Se permite el uso específico de Estación de Servicio para suministro de carburantes, con tunel de lavado y hostelería únicamente en las parcelas destinadas a equipamiento comercial y social.

El uso de Viviendas se excluye, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el Artículo 32 de estas Ordenanzas.

IV.B.3. - DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ART.8.- GENERALIDADES

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse a través de los correspondientes Estudios de Detalle dentro de los límites que señala la Ley para dicho instrumento de planeamiento.

ART.9.- ESTUDIOS DE DETALLE

El Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo podrá:

- a) Establecer alineaciones y rasantes
- b) Reajustar y adaptar alineaciones y rasantes previstas en el Planeamiento.
- c) Ordenar volúmenes, manteniendo usos, aprovechamientos y demás condiciones fijadas por el Plan Parcial de Ordenación.
- d) Disponer las vías interiores cuando sean necesarias para proporcionar accesos a los edificios que resulten de una ordenación de volúmenes.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos previstos en la Ley de Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

IV.B.4. - PARCELACIONES

ART.10.- GENERALIDADES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de parcelas, o la agrupación de aquellas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Toda agrupación o segregación de las parcelas citadas anteriormente deberán:

- 1.- Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.
- 2.- Respetar la estructura urbanística que fija el Plan Parcial de Ordenación.
- 3.- Hacer posible la acometidas de los demás servicios urbanísticos.
- 4.- Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del Plan Parcial.

La subdivisión o agrupación no exime del cumplimiento de las ordenanzas presentes conforme al emplazamiento y superficie de las parcelas resultantes.

ART.11.- PLANO PARCELARIO

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante, por ello debe entenderse como la propuesta base del Plan Parcial que se concretará en la ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

ART.12.- AGRUPACION DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

ART.13.- SEGREGACION DE PARCELAS-PARCELA MINIMA

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 630, .m2. con un frente de parcela no inferior a 20 m.
- b) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el

Plan Parcial.

- c) Se resuelve adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.
- d) Si con motivo de la subdivisión fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- e) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- f) En caso de requerirse la construcción de un viario para dar acceso a las nuevas parcelas, será preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El ancho mínimo de las vías interiores será de 10 m.

IV.B.5 - EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

ART.14.- GENERALIDADES

La ejecución del Plan Parcial se realizará por el sistema de expropiación forzosa, mediante la delimitación de un solo Polígono, a través de los Proyectos de Urbanización y edificación correspondiente, siguiendo el Plan de Etapas que se establecen en este Plan Parcial.

ART.15.- PROYECTO DE URBANIZACION. DATOS BASICOS.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Art. 15 de la Ley del Suelo y Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Adaptación de la del Suelo de Galicia, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización abarcará un solo Polígono de actuación coincidente con el sector, que se desarrollará por etapas.

Dado que la totalidad del Polígono forma un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias, el diseño y ejecución del mismo deberán

realizarse teniendo en cuenta el Plan de Etapas que determine el Plan Parcial.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

ART. 16.- RED VIARIA

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios mínimos:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela
- 6 Turismos/día para cada 1.000 m². de superficie de parcela.

B) El límite de calzada se dimensionará conforme a normas MOPT.

Los bordillos serán de hormigón y permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas.

Las aceras serán pavimentadas en un ancho mínimo de 130 m.

C) Todos los encuentros de calles serán dimensionadas conforme las Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones " de la Dirección General de Carreteras del MOPT (1.975).

ART. 17.- RED DE SANEAMIENTO

Las condiciones exigibles mínimas para los valores de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua será como mínimo 0,5 metros/segundo, disponiendo cámaras de descarga en cabecera de colectores de 600 litros, si se preven sedimentaciones por velocidad inferior.
- Se dispondrán arquetas de acometidas a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 metros a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán preferentemente bajo aceras, o límite

de calzada, en su caso.

ART. 18.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA

Las condiciones exigibles mínimas para el Proyecto de la red de aguas serán:

- Tuberías : diámetro mínimo de 80 mm.
- Presión de prueba de las tuberías : 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible : 2,0 m/seg.
- Las tuberías irán preferentemente bajo aceras, y a una profundidad mínima de 0,80 m.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

ART. 19.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Las condiciones mínimas exigibles para el Proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 150 KVA por Ha. neta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 100 KVA, dispondrán de suministro de M.T.. En consecuencia, cuando el suministro posible sea inferior a 100 KVA., el suministro se realizará únicamente en B.T. en tendido subterráneo o con red trenzada.
- La red de Baja Tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea.
- Los Centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica. Las salidas y entradas de conductor estarán acordes con el Centro de Transformación elegido.
- Relación de Transformación : 20 KV/380-220 V.

ART. 20.- ALUMBRADO PUBLICO

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las

condiciones siguientes :

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- Las lámparas serán de sodio de alta presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando lámparas alternas, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MIBI 010.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera a una distancia de la calzada mayor o igual a 0,50 metros.
- Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores:
 - * Iluminación media entre 10 y 20 Lux.
 - * Coeficiente de uniformidad > 0,5

ART. 21.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

El Plan Parcial se desarrollará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización según lo estipulado en la vigente legislación, de acuerdo con las especificaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

El Proyectos de Urbanización desarrollará todas las determinaciones y condiciones de cálculo que el Plan Parcial prevé en cuanto a las obras y servicios siguientes: red viaria, abastecimiento de aguas, alcantarillado y depuración de residuales, energía eléctrica, alumbrado público, red telefónica, jardinería y otras análogas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización y las obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre Ordenación, regimen urbanístico del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que éstas puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

Los documentos que deberán comprender los Proyectos de Urbanización que se realicen en desarrollo de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes (capítulo VII, 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento), son los siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliegos de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto
- No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terreno de un solo propietario.

ART. 22.- PROYECTOS DE EDIFICACION

Serán redactados por los técnicos competentes, designados por los promotores de las edificaciones. El contenido será el de la Normativa vigente y de la complementaria exigible por el Ayuntamiento de Carballiño en sus Ordenanzas al efecto.

III. NORMAS DE LA EDIFICACION

=====

IV.C. - NORMAS DE LA EDIFICACION

IV.C.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

ART. 23.- LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación del Regimen Local.

El Ayuntamiento podrá fijar un aval o fianza mínima que garantice la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las redes de servicios públicos durante la realización de las obras en la parcela, y condicionar el otorgamiento de la licencia de apertura del establecimiento a la debida reparación de los mismos.

ART. 24.- ACCESOS A PARCELAS

El Propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

ART. 25.- RAMPAS DE ACCESO

La inclinación de la rampa o pendiente de acceso de parcela al viario no podrá superar el valor del doce por ciento (12%)

medido desde el lindero a nivel de acera.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 3 por ciento.

ART. 26.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas, medios auxiliares, etc.

El Propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

ART. 27.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

A tenor de los anchos de la calzada establecido en el Plan Parcial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 4,50 metros de calzada.

Según este Artículo, se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle, y una longitud adicional de 2 metros de tramo recto a cada lado. También se descontará una longitud de 7 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de plazas de dimensiones 4,50 x 2,50 m. en número suficiente de aparcamiento, para cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 100 m². de edificación construidos.

IV.C.2. - CONDICIONES DE EDIFICACION

ART. 28.- NORMATIVA GENERAL

28.1.- Condiciones Generales

El limite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará en un cerramiento.

La edificación cumplirá todas las condiciones exigidas por la normativa vigente aplicable.

En tal sentido, las edificaciones irán provistas del adecuado aislamiento acústico, evacuación de aguas pluviales y demás elementos correctores que pudieran incidir en las actividades colindantes

Los materiales utilizables serán consonantes con el sub-conjunto inmediato.

28.2.- Construcciones Adosadas

En construcciones adosadas, cada propietario, deberá garantizar con el adecuado aislamiento la no transmisión de vibraciones y ruidos, ajustándose a la legislación aplicable en la materia.

Se permite la edificación adosada, a uno o ambos linderos en parcelas de superficie inferior a 1.000 m². En parcelas superiores; solo se podrá adosar al lateral colindante a otra superficie inferior a 1.000.m², con el fin de resolver la pared medianera, si existiese, salvo que tenga retranqueo.

En cualquier caso, solo se permitirá la edificación adosada lateralmente si se acredita el mutuo acuerdo entre los colindantes mediante la inscripción registral de la correspondiente carga.

Solamente podrá disponerse pared medianera única entre edificaciones adosadas cuando exista mutuo acuerdo entre los dos propietarios colindantes y se cumplan en su ejecución, las condiciones técnicas exigidas por las presentes Ordenanzas y por la legislación vigente aplicable.

Si en alguno de los linderos, la propiedad colindante hubiese producido un retranqueo de edificación ya no se podrá adosar porque en ningún caso se generaran medianerías vistas.

28.3.- Edificios Exentos y Patios

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6 metros. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda escribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de

las edificaciones si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos a patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

28.4.- Sótanos y Semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o la parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tienen parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o inferior a 1,20 m. en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de 2,60m. Si el uso de sótanos y semisótanos es el de garaje-aparcamiento, la altura libre mínima será de 2,20 m. y el local cumplirá además las prescripciones específicas para este uso.

Se garantizará la ventilación de los sótanos y semisótanos mediante chimeneas de ventilación o instalación adecuadas aprobadas por el Ayuntamiento.

No podrán establecerse viviendas en sótano o semisótano en ningún caso.

Se permiten la utilización de semisótanos como locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a $1/8$ de la superficie útil del local.

Se prohíbe la utilización de sótanos como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de superficie edificada.

Las rampas de acceso al sótano o semisótano tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en curvos.

IV.C.3. - CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

En base a las características de la Ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de la edificabilidad resultante, se establecen las siguientes

condiciones:

ART. 29.- ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el conjunto:

- 1.- La superficie edificable cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, con independencia de uso a que se destinen, con excepción de sótanos y semisótanos.
- 2.- Los cuerpos volados que dispongan de cerramiento exterior.
- 3.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.
- 4.- Los espacios ocupados por los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de procesos, bombas, tuberías, chimeneas, etc., se contabilizan como superficie ocupada de la parcela, si bien la altura será libre de acuerdo con su función y diseño.

ART. 30.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto edificable:

- 1.- Los patios interiores no cubiertos, aunque sean cerrados.
- 2.- Los soportales, y plantas diáfanas porticadas que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento con posterioridad, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- 3.- Los elementos ornamentales de testeros y remates de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio, acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc., cuya altura será libre de acuerdo con su función y diseño.
- 4.- En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se computará la proyección horizontal de aleros, cornisas, o marquesinas.

IV.C.4. - CONDICIONES DE USO

ART. 31.- USOS PROHIBIDO

Se prohíbe cualquier uso no previsto en las presentes Ordenanzas.

ART. 32.- USOS TOLERADOS

Se tolera el uso de Vivienda para el personal dependiente de las instalaciones y servicios, en las siguientes condiciones:

- En parcelas industriales una vivienda por cada parcela, si esta es de superficie inferior a 10.000 m²., y si es superior a 2.000 m².
- En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada actividad.
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m²., ni superior a 150 m².,

ART. 33. - USOS OBLIGATORIOS

Serán los especificados en el plano de zonificación del presente Plan Parcial y en el texto de estas Ordenanzas.

ART. 34.- DISTRIBUCCION DE AGUA POTABLE

Para el dimensionamiento de la red interior de agua potable de las parcelas, se considerará que la presión de servicio de la red general en la acometida puede alcanzar un valor máximo hidrostático de 60 m.c.a. y que el diseño de la red general permite el suministro simultáneo a todo el sector con dotación de 0,5 l/seg/Ha, y presión de 20 m.c.a. en la acometida de parcela.

No podrán realizarse aprovechamiento de aguas subterráneas por los propietarios sin autorización del Ayuntamiento.

ART. 35.- AGUAS RESIDUALES

Los vertidos de efluentes líquidos se realizarán conectando a la red general de aguas residuales, no pudiendo superar los efluentes particulares vertidos a la red general, los siguientes parámetros:

Temperatura	25º C
pH	6,5 a 8,5
Materiales de suspensión	250 mg/l
DBO 5	400 mg/l
DQO	1.200 mg/l
N	20 Mg/l
P	4 mg/l
Fluoruros (en F)	10 mg/l
Sulfatos (en SO ₃).....	200 mg/l
Cianuros (en Cn)	0,2 mg/l
Arsénico (As)	0,1 mg/l
Cadmio (Cd)	0,1 mg/l
Cromo (Cr 3+)	2 mg/l
Cromo (Cr 6+)	0,5 mg/l
Hierro (Fe)	10 mg/l
Mercurio (Hg)	0,01 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	0,5 mg/l
Cobre (Cu)	2 mg/l
Zinc (Zn)	2 mg/l

Aceites y grasas	55 mg/l
Hidrocarburos	20 mg/l
Fenoles	1 mg/l

Aquellos vertidos particulares, en los que las características de las aguas residuales no cumplan las condiciones exigidas, deberán someterse a depuración previa, instalando en la parcela los elementos correctores necesarios en cada caso (separadores de grasas, areneros, decantadores, cámaras de floculación correctores de pH, depuración química, etc).

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a al red general de evacuación.

ART. 36.- NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no podrá producir ningún ruido en el exterior, transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

- Entre las 8 y 22 horas 70 dBA
- Entre las 22 y 8 horas 55 dBA

Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala "A" siendo "A" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas o en el interior de la parcela colindante.

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

En el limite de la parcela en que se encuentre ubicado el generador de vibraciones y en la vía pública = 5 pals.

Las vibraciones se medirán y expresarán en Pals donde $V(\text{Pals}) = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizarse en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

ART. 37.- APLICACION DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1971 (BOE de 16 de Marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.
- Norma Básica de Edificación : Condiciones de Protección contra Incendios 1991.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los Artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que determinen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

IV.C.5.- CONDICIONES ESTETICAS

ART. 38.- GENERALIDADES

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se consideran como fachadas todos los paramentos que den cierre a las construcciones de las parcelas. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Polígono, a las carreteras que los circundan por su exterior y a las definidas en estas Ordenanzas.

Se permiten los revocos que se garantice una adecuada terminación. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

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

Los rótulos adosados o sobre caballetes, propios de cada industria, se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centellos que puedan afectar al tráfico rodado. En consecuencia no deberán permitirse materiales de cubierta o revestimiento de naturaleza reflectante o brillo metálico, siendo el Ayuntamiento el órgano decisor en esta materia.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias que las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El Proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y los laterales hasta un fondo mínimo de 6 m. medido desde la alineación exterior de la edificación.

El Proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos.

El cuidado y mantenimiento de los espacios libres y privados correrá a cargo de sus propietarios, velando el Ayuntamiento por el exacto cumplimiento de las obligaciones que se derivan de estas Ordenanzas.

Los Proyectos de las construcciones e instalaciones que hayan de situarse dentro de los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial deberán contener los siguientes documentos:

- * Estudio en planta y alzado (planivolumétrico) ordenador de cada conjunto, de forma que se garantice una adecuada composición entre los elementos que integran las diferentes actuaciones individuales.

El conjunto de estos elementos comprenderá también la composición y distribución de los espacios libres obtenidos por el retranqueo a lindero de las edificaciones.

- * El estudio de la integración estética de cada edificación individual en el conjunto de edificaciones ya realizadas o que previsiblemente hayan de realizarse según los datos disponibles en cada momento, así como análisis de componentes estéticos adicionales (permeabilidad visual, paisaje entorno, viales, adecuación a las condiciones geofísicas y culturales de la región, etc.).
- * Estudio de alternativas de localización de los diferentes elementos adicionales y/o accesorios, con expresión de las razones que han llevado a un emplazamiento definitivo a fin de que el Ayuntamiento disponga de suficientes elementos de juicio para otorgar su autorización.

IV.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

=====

IV.D.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ART. 39.- ESPACIOS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES

Comprende dos subsistemas:

Accesos: compuesto de las Redes Viaria, Peatonal, de Aparcamientos y Espacios de Protección del Viario.

Servicios Urbanos: compuesto por las Redes de Distribución de Agua, Alcantarillado, Alumbrado Público, Energía, Telefonía y Gas.

- Condiciones de edificación :

Se caracterizan por no ser edificables, no estando permitido ningún tipo de actividad edificatoria salvo la que corresponda a los servicios propios de la circulación de vehículos y peatones (señalización, jardinería, mobiliario urbano...) o a las redes de servicios urbanísticos básicos, considerándose que tales construcciones no computan edificabilidad.

Por su propia especificidad técnica y su carácter de servicio público, no se establecen condiciones particulares para las instalaciones o edificaciones vinculadas a los servicios del propio Sistema de Comunicaciones las cuales, no obstante, deberán cuidar su diseño y disposición para su óptima integración en el entorno.

- Condiciones de uso: Serán las siguientes:

Calzadas : uso público del tránsito rodado.

Aceras : uso público de tránsito peatonal.

Aparcamientos: uso público de aparcamientos.

Protección del Viario : uso público de tránsito peatonal.

Las canalizaciones correspondientes a los alcantarillados de aguas pluviales y residuales, a la red de abastecimiento de agua, de energía, de alumbrado y de teléfonos, se instalarán

con carácter general bajo las aceras o franjas comprendidas entre la calzada y los límites de parcelas, salvo en aquellos casos en que por razones técnicas en el presente Plan Parcial se haya previsto su paso por otra zonas.

Las características técnicas de las instalaciones relativas a estos servicios que se especifican en las presentes Ordenanzas, serán de obligado cumplimiento en el Proyecto de Urbanización.

No estará permitido ningún tipo de actividad edificatoria ni la instalación de elementos accesorios o auxiliares en los terrenos y zonas de servidumbre de este tipo de servicios.

Se exceptúa de lo anterior los elementos e instalaciones necesarias para el funcionamiento de cada uno de los citados servicios.

Deberán respetarse las servidumbres que afecten a este tipo de instalaciones con arreglo a la legislación vigente.

Los beneficiarios de las parcelas deberán permitir el acceso y las obras de reparación y conservación de las redes subterráneas o aéreas que discurren por el interior de su propiedad.

ART. 40.- ESPACIOS LIBRES DE ZONA VERDE

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder, permitiéndose el paso o ubicación de instalaciones de los servicios urbanísticos básicos.

- Condiciones de uso : Se permitirá únicamente uso de jardinería, y las edificaciones o instalaciones vinculadas a los Sistemas de Comunicación y Espacios Libres.

El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación, por período de tiempo determinado, de Kioskos u otras instalaciones desmontables.

ART. 41.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO

Son los resultados de los retranqueos obligatorios a linderos.

- Condiciones de edificación: No son edificables.
- Condiciones de volumen : No se admite ningún volumen de

edificación, salvo los de los cuerpos volados, a altura mayor de 5,00 m.

- Condiciones de uso: Podrán destinarse a espacios de carga descarga y/o zona ajardinada, en todo caso utilizar estos espacios como materiales o desperdicios. Podrán destinarse a aparcamiento prohibiéndose depósito de

En el Proyecto de edificación de la parcela deberá figurar la ubicación de plazas de aparcamientos de dimensiones 4,50 x 2,50 m. en número suficiente para cumplir la dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación construidos.

ART. 42.- ZONAS DE SERVICIOS URBANOS

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial, sean de titularidad pública o privada, tales como Depósitos, Depuradoras, Centros de Transformación Eléctricos, Centros de Telefonía, Gas, etc.

- Retranqueos de edificación : Se podrán realizar en líneas de cierre de parcelas con objeto de facilitar su revisión. En los laterales y fondo un mínimo de 3 m.
- Ocupación máxima de parcela : La necesaria para la instalación específica, con un tope del 60%.
- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m², computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, laboratorios, etc.
- Número de plantas máximo : 2
- Uso compatible : Administrativo.

ART. 43.- PARQUE DEPORTIVO PUBLICO

Condiciones de edificación

- Retranqueos : 8 m. frontal, 5.m. resto linderos
- Ocupación máxima : 80%

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento: La edificabilidad máxima será 0,80 m²/m²

- Altura máxima de edificación : Será de 14 m. en la cornisa, con un tope de 2 plantas.

Condiciones de uso

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física y/o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc., e instalaciones complementarias.

Usos compatibles

Instalaciones complementarias.

ART. 44.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de la edificación

- Retranqueos mínimos : - Fachada : 8 m.
- Fondo y Lateral : 5 m.
- Ocupación máxima de la zona : 70%
- Aprvechamiento : La edificabilidad máxima será 1,40 m²/m²
Volumen : 7,5 m³/m².
- Número de plantas : dos
- Altura máxima de la edificación: Será de 14 m. en la cornisa

Las zonas de atención al público y oficinas cumplirán las siguientes condiciones :

- Tendrán una altura libre mínima de 3 m. en zonas de aglomeración de público
- Tendrán una altura libre mínima de 2,60 m. en oficinas y despachos.
- Todas las circulaciones (pasillos, vestibulos y escaleras) tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- Se dispondrán los preceptivos caminos de evacuación
- Dispondrán de un mínimo de 2 aseos diferenciados por sexos con vestibulo de independencia para los 100 m². útiles, aumentándose en 1 lavabo y 1 retrete cada uno de ellos, por cada 150 m² o fracción de superficie superior.

Usos compatibles :

Además de estos usos se admiten también los siguientes:

- De reunión, de oficinas y de todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.
- Se admite el uso de vivienda, en número de una por cada actividad.
- La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

USO DE OFICINAS-HOTELERO EXCLUSIVO

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público (de propiedad privada o pública) bien destinados al alojamiento temporal, o en los que predominen las actividades burocráticas o administrativas, incluso despachos profesionales.

Condiciones de edificación

- Retranqueos mínimos : a fachada 8 m. y 5 m. al resto de linderos
- Ocupación máxima : 50 %

Condiciones de volumen

- Aprovechamiento : Edificabilidad máxima = 1,4 m²/m²
- Número de plantas y altura de edificación : 5 plantas máx.
- Altura máxima cornisa : 20 m.

Las zonas de atención al público y demás características y condiciones de las construcciones se adecuaran a lo ya descrito en el apartado del Equipamiento Comercial y Social.

Usos compatibles

Administrativo, sanitario, equipamiento comunitario, servicios y esparcimiento.

ART. 45.- PARCELAS PARA USO INDUSTRIAL-COMERCIAL

(Comentarios...)

45.1.- CONDICIONES GENERALES

Comprende los lotes de terreno destinados a soportar la edificación Industrial y Comercial compatible señalados graficamente en el plano de zonificación.

Se permitirá una Vivienda por cada parcela si ésta es de superficie inferior a 10.000 m²; y si es superior a 2.000, m².

La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² si superior a 150 m².

Las viviendas podrán ubicarse en el bloque representativo o bien construirse exentas, debiendo mantener en este caso un retranqueo mínimo de 6 m., respecto a linderos, naves u otras construcciones y elementos accesorios.

45.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION

45.2.1- COMPOSICION INTERIOR DE LAS PARCELAS

Los elementos que conforman la composición interior de las parcelas son los siguientes:

- a) Bloques representativos
- b) Edificios para naves de almacenaje o fabricación.
- c) Espacios libres para aparcamientos y jardines
- d) Construcciones y elementos accesorios

La definición de cada uno de estos elementos se especifica en el apartado 1 de "Generalidades y terminología de conceptos".

45.2.2- ALTURAS DE EDIFICACION PARA CADA UNO DE LOS ELEMENTOS

a) Bloque representativo

1.- La altura máxima del bloque representativo constituido del frente de fachada será de tres plantas, o diez metros, medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del frente de fachada hasta la cara inferior del último forjado.

2.- La altura mínima libre de cada una de las plantas

establecidos en el apartado 44.2.4.

45.2.4.- RETRANQUEOS

Retranqueo frontal

La fachada principal de la edificación, sea bloque representativo o nave industrial, se retranqueará un mínimo de 8 m. contados desde el lindero frontal de la parcela.

Retranqueos laterales

Se permite la edificación adosada a ambos linderos laterales en parcelas de superficie inferior a 1.500 m²., debiendo mantener sin embargo un retranqueo lateral de 3 m. en el caso de que previamente el colindante no se hubiese adosado a alguno de los lindes.

Si hubiese ya medianerías, será obligatorio adosarse a ellas.

Cuando no se haga el uso del permiso de adose al lindero, se respetará el retranqueo mínimo de 3 m.

En parcelas superiores a 1.500 m²., e inferiores a 3.000 m²., el retranqueo lateral será de 5 m., y no será permitido el adosarse, salvo que se linde con una parcela inferior a 1.500 m²., que haya dejado una medianera vista, en cuyo caso será obligatorio ocultar dicho lado.

En parcelas superiores a 3.000 m²., el retranqueo lateral será de 8 m., y tampoco estará autorizado el adoso, salvo que se dé el caso descrito en el párrafo anterior.

Retranqueo en parcelas de esquina

Para las parcelas con frente a dos calles, el retranqueo mínimo respecto a cada una de éstas será de 8 m.

Retranqueo a lindero de fondo de parcela

La edificación se retranqueará a una distancia mínima de 5 m., al lindero de fondo.

45.2.5.- OCUPACION

La ocupación máxima será del 80% sobre el total de superficie de la parcela edificable.

45.2.6.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima permitida para todas las parcelas de uso industrial y comercial será de 1,00 m²/m² máxima superficie construible en relación al total de la superficie de cada parcela.

45.2.7.- COMPOSICION DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal orientada a la misma y respetando las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 44.2.4.

Se permitiran retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a ellos se hayan cubierto más del 50% del frente de fachada de la edificación continua.

El retranqueo máximo permitido con respecto a los salientes será de 5 m.

En el caso de que pretendán instalarse elementos accesorios y/o auxiliares en el frente de fachada, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento.

No se admitirá la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado en base a ellos la fachada principal de las mismas, considerando éstas como la situada frente a la vía de acceso.

En las parcelas de esquina el bloque representativo podrá tener fachada principal orientada a una de las vías de acceso o a ambas.

45.2.8.- CERRAMIENTO

Cierre frontal

- Se podrán cercar frontalmente las parcelas
- La altura máxima permitida para la valla es de 2,50 m.,

sobre la rasante del vial.

- El cierre frontal será diáfano, permitiéndose basamento macizo siempre que su altura no supere 1,00 m., sobre la rasante del vial.
- En las parcelas de esquina los cerramientos orientados a los viales serán de tipo frontal.

Cerramientos laterales y de fondo

En los linderos que no se construya a límite de propiedad se deberán cercar las parcelas en sus límites laterales y de fondo.

La cerca será de tela metálica sobre basamentos macizos de fábrica. Con objeto de respetar la altura máxima de 2,50 m. se escalonará la cerca cuando los accidentes del terreno acusen diferencias de cotas superiores a 1 metro.

En el caso de que los dos propietarios colindantes decidan de mutuo acuerdo no cercar lateralmente sus parcelas, podrán sustituir el cerramiento artificial por arboles, setos, etc., pudiendo utilizar el espacio obtenido por los retranqueos laterales de ambas parcelas colindantes de forma conjunta.

45.2.9.- ACCESOS A LAS PARCELAS

Se prohíbe situar los accesos a las parcelas en aquellos emplazamientos que no dispongan de visibilidad suficiente o que por su proximidad a intersecciones puedan entorpecer la maniobrabilidad en las mismas.

Los accesos a las parcelas deberán disponerse con la amplitud suficiente para permitir la maniobrabilidad de los vehículos de mayor tamaño que razonablemente se prevean en función de la actividad a desarrollar.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá autorizar el diseño del acceso previamente a su ejecución.

ART. 46.- AMPLIACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando en la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá la más restrictiva.

P L A N D E E T A P A S

I N D I C E

PLAN DE ETAPAS

=====

V.- PLAN DE ETAPAS

Como ya se ha dicho en otros apartados, el presente Plan Parcial desarrolla a un único sector delimitado por la precedente Modificación de las NN.SS. Dicho sector constituye asimismo, un único Polígono de Actuación.

El desarrollo de las previsiones definidas en los documentos que componen el presente Plan Parcial se ha establecido en dos ETAPAS, cuyos ámbitos de actuación se señalan en el plano correspondiente.

En la ETAPA primera, además de desarrollar las obras de urbanización que abarca el ámbito espacial en el documento gráfico, se ejecutarán todos los sistemas generales del Polígono: conexión con la red general de aguas del Polígono de Uceira; ejecución de la estación depuradora de aguas residuales; ejecución y puesta en servicios de los emisarios de aguas residuales y pluviales; entronque con la red de eléctrico de Alta Tensión y gestiones con la CTNE para el entronque con la red telefónica.

En la ETAPA segunda, se concluirá la urbanización de la zona delimitada en los planos.

Por último cabe señalar que los Proyecto de Urbanización correspondientes al desarrollo de las Etapas podrán prever la ejecución de cada una de ellas en varias Fases, siempre que se mantenga la coherencia del Plan Parcial, se cumplan las determinaciones que el mismo establece y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

E S T U D I O E C O N O M I C O F I N A N C I E R O

I N D I C E

P L A N P A R C I A L
P A R Q U E E M P R E S A R I A L D E U C E I R A

VI.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO..... 1.-

VI.1.- DESCRIPCION DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE
LAS OBRAS DE URBANIZACION..... 1.-

1.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS..... 1.-
1.2.- RED DE SANEAMIENTO..... 2.-
1.3.- RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES..... 2.-
1.4.- RED DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES..... 4.-
1.5.- PAVIMENTACION..... 5.-
1.6.- CENTRO TRANSFORMACION..... 6.-
1.7.- LINEA BAJA TENSION..... 8.-
1.8.- RED DE BAJA TENSION..... 11.-
1.9.- ALUMBRADO PUBLICO..... 13.-

VI.2.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION
DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE
LAS OBRAS DE URBANIZACION..... 21.-

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

VI.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

VI.1.- DESCRIPCION DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

VI.1.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se diseña la red a partir de la conexión en la tubería ϕ 300mm. de fundición dúctil, existente en el Polígono de Uceira, la red de abastecimiento a parcelas es común con la de incendios, proyectándose la misma con tuberías de fundición dúctil. El tipo de red es mallado.

La demanda de caudal, viene dada por la expresión $Q = D \times S$, siendo D la dotación (fijada en 1,5 l/seg/Ha en las Condiciones Técnicas para infraestructuras de Parque Empresarial del I.G.V.S.), y S la superficie del parque, en este caso $S = 34$ Ha

Por tanto: $Q = D \times S = 1,5 \times 34 = 51$ l/seg.

En el proyecto de urbanización se establecerá, si procede, el coeficiente de punta.

A dicho caudal punta se le sumará, a efectos de cálculo, el caudal de incendios, que según las Condiciones Técnicas citadas es de 50 m³/hora, o sea, 13,9 l/seg. (durante 2 horas)

De acuerdo con las mismas Condiciones Técnicas, las presiones máxima y mínima en la red serán de 60 y 15 m.c.a., respectivamente. El diámetro mínimo de la red principal se establecerá en ϕ 100mm.

El sistema contra incendios consta de hidrantes de 100 mm. de boca, del tipo enterrado, y separados entre sí 200 m. como máximo (excepto en las áreas no edificadas). A distancias máximas de 50 m. se sitúan bocas de riego de 70 mm. de diámetro de salida, que, en un momento determinado, pueden apoyar a los hidrantes contra incendios en su función.

El diámetro máximo de la arteria principal se fija, provisionalmente en ϕ 250 mm.

En las zonas verdes, deportivas, etc, se establecerá una red secundaria destinada a abastecimiento y riego. En el proyecto de urbanización se definirá con detalle dicha red, que estará constituida por tubería de polietileno de baja densidad y timbrajes 6 y 10 atm., salvo que el diámetro requerido sea superior a ϕ 2,5", en cuyo caso podrá utilizarse fundición dúctil ϕ 80mm.

En todas las derivaciones de ramales, y a las distancias convenientes, se dispondrán válvulas de compuerta de fundición dúctil, que permitan aislar tramos no mayores de 400 m. en caso de averías; se situarán preferentemente enterradas y sin arqueta (sólo con vástago de maniobra), a fin de ahorrar espacio para otros Servicios. En las derivaciones donde coincidan dos o más llaves, podrán utilizar las del tipo combinado, que reúnen en una sólo pieza la T de derivación y las llaves de compuerta de los ramales.

Se dispondrán, asimismo, ventosas en los puntos altos de la red para eliminación del aire; serán del tipo de triple función.

El trazado de la red principal se hará por cada acera o margen del vial, para evitar en lo posible el cruce de la calzada con las acometidas a las parcelas.

(*) .-NOTA.-:

Dada las grandes discrepancias entre distintos autores, sobre la estimación previa del caudal a demandar por un polígono industrial, así como las diferencias en el mismo en función del tipo de industria, partimos de la hipótesis de identificar el caudal de 1,5 l/seg/Ha (promedio entre 1 y 2 l/seg/Ha, considerado standard) con la demanda punta del abastecimiento, siguiendo la opinión más generalizada.

VI.1.2. - RED DE SANEAMIENTO

Se adopta el sistema separativo, utilizando materiales diferentes para la red de pluviales y la de residuales, según se indica seguidamente.

VI.1.3. - RED DE ALCANTARILLADO DE PLUVIALES

La red de pluviales se dispone, en general, doble (una por cada margen del vial) y en el límite de calzada, o bajo la acera, según el caso. Para distinguirla de la red de aguas residuales, se proyectará con fibrocemento-saneamiento y del tipo S-2 ó S-3 según la profundidad de la zanja y cargas debidas al tráfico.

En términos generales, el caudal pluvial recogido al final de la cuenca, y antes de su incorporación al cauce natural,

alcanza el valor:

$Q_p = C \times I_m \times S$, donde

C = Coef. de escorrentía medio
I_m. = Intensidad de la lluvia considerada
S = Superficie viertiente a la red.

En primera aproximación pueden considerarse valores del orden de C = 0,60; S = 20 Has; I_m. = 180 l/seg/Ha., como valores medios, lo que nos dá:

$Q_p = 0,60 \times 180 \times 20 = 2.160$ l/seg (caudal máximo).

Los diámetros mínimo y máximo que se estiman para la red de pluviales se sitúan en ϕ 300 mm. y ϕ 600 mm., respectivamente.

El cálculo de la intensidad de la lluvia, para cada subcuenca viertiente, se establecerá calculando el tiempo de concentración = tiempo de escorrentía + tiempo de recorrido. Con dicho valor, y el coeficiente de escorrentía medio de cada subcuenca, se estimará el caudal pluvial parcial de la misma, calculándose seguidamente el caudal circulante en cada alcantarilla con el supuesto de aportación uniforme a la red (recogida proporcional a la longitud).

El período medio de retorno se fija en 10 años.

La red se dimensionará para que la velocidad no supere el valor máximo admisible de 6 m./seg.

Se dispondrán pozos de registro en todos los cambios de rasantes o alineación, y a 50 m. de separación, como máximo.

Los sumideros estarán situados en límite de calzada, y recogerán un área no mayor de 600 m². Las acometidas al alcantarillado se harán mediante piezas en TE con junta perfectaeente estanca.

En el proyecto de urbanización se estudiará en detalle la posibilidad de disponer aliviaderos y/o depósitos de retención para disminución de los caudales (y por tanto, de los diámetros) máximos.

Serán de obligado cumplimiento la Norma Tecnológica Española sobre Alcantarillado (NTE-ISA) y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPT.

VI.1.4. - RED DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES

En primera aproximación, el caudal de aguas residuales de un sistema separativo es igual al de abastecimiento. De una forma general, su valor viene dado por la expresión:

$$Q_m = Q_m/d + Q_m/i = \frac{H \cdot D_d}{86.400} + \frac{S_i \cdot D_i}{86,4}$$

en donde:

- Q_m = Caudal diario medio total (l/seg).
- Q_{m/d} = Caudal diario medio doméstico.
- Q_{m/i} = Caudal diario medio industrial.
- H = Número de habitantes.
- S_i = Superficie para usos industriales
- D_d = Dotación usos domésticos (litro por habitante y día)
- D_i = Dotación usos industriales (metros cúbicos por hectárea y día.

Es frecuente utilizar como partida los valores:

- D_d = 30-95 l/habi./día (usos sanitarios del personal)
- D_i = 47 m³/habi./día (industrial)

Con los valores máximos de los indicadores, resultaría un caudal medio de aproximadamente:

Q_m = 19,6 l/seg, siendo por tanto el coeficiente de punta en este caso:

$$C_p = \frac{51}{19,6} = 2,6... \text{ (valor comprendido entre 2 y 3, según es habitual).}$$

La red se situará paralelamente a la de pluviales, y bajo las aceras. El material elegido será PVC de 5 atm. y color naranja, que se diferencia claramente del fibrocemento de la red de pluviales, contándose así conexiones erróneas.

El diámetro mínimo se fija en ϕ 300mm. y el máximo en ϕ 400mm.

La red, todo caso, se dimensionará para que la velocidad máxima no supere el valor admisible de 6-7 m/seg., y para que se cumpla la condición de autolimpieza, garantizada si la velocidad no es inferior a 0,60 m/seg para el caudal mínimo circulante en cada tramo.

El caudal mínimo se estimará en función del caudal medio mediante la relación:

Caudal de la hora mínima
----- = 0,50.
Caudal medio

Se dispondrán pozos de registro y acometidas con los mismos criterios generales establecidos para la red de pluviales.

Asimismo, serán de aplicación las mismas normas citadas en dicho capítulo.

VI.1.5. - PAVIMENTACION

De acuerdo con la Instrucción 6.1 IC sobre secciones de firme, y siguiendo las Condiciones Técnicas de las infraestructuras para parques empresariales del I.G.V.S., seleccionamos en principio y, al menos a nivel de Plan Parcial, el firme tipo 322 del catálogo de la Instrucción, previsto para explanada tipo E-2, y tráfico T-3, consistente en zahorra natural (25 cms), zahorra artificial (25 cms) y mezcla bituminosa en caliente (15 cms).

Este paquete de firme admite la ejecución en dos fases, de modo que los 15 cms. de mezcla bituminosa pueden ejecutarse en una primera capa (dividida en dos, si es preciso) de 8 cms. y una segunda, de rodadura, de 7 cms., a extender en el parque ya realizado y edificado en gran parte.

Asimismo, y de acuerdo con la experiencia local y la disponibilidad de materiales, se sustituye la zahorra artificial por un espesor igual de macadan, con un riego superficial y gravilla.

Resulta, por tanto, la sección siguiente (adaptada al tipo C) de los particulares para parques empresariales:

	m. a. caliente	0,08

Riego con gravilla	macedan	0,25

	zona natural	0,25

- CENTRO DE TRANSFORMACION Y LINEA DE MEDIA TENSION

- DEMANDAS DE POTENCIA

Las demandas de potencia para el parque empresarial se realizaran a razón de 13 W/m² = 0,013 KW/m².

- Uso industrial comercial	203.336 m ²
- Equipamiento privado administrativo y hotelero	14.044 m ²
- Equipamiento depuración	3.400 m ²
- Equipamiento comunitario social-comercial y deportivo	13.900 m ²

SUMA	234.680 m ²

Total potencia parque : 234.680 x 0,013 3.050,84 KW.

Servicio de alumbrado público	46,25 KW.

SUMA	3.097,09 KW.

Se instalarán 4 transformadores de 1.000 KVA con una capacidad de 3.200 KW. totales, mayor a la exigida.

VI.1.6.- CENTRO DE TRANSFORMACION

A.- LOCAL DEL CENTRO DE TRANSFORMACION

El transformador y las protecciones se alojarán en una cabina de hormigón prefabricado de dimensiones 4,88 x 2,62 m. en planta y 2,30 m. de altura libre, equipada con una puerta, ventilaciones y foso interior con registro para entrada de cables. Estará equipada con dos celdas de línea, una celda de protección, todas ellas SF-6, un transformador y un interruptor de Baja Tensión.

B.- INSTALACION Y MONTAJE ELECTRICO EN MEDIA TENSION

Con la disposición que se especifica se proyectan las

celdas prefabricadas que a continuación se detallan:

Celda 1 y 2

Serán celdas prefabricadas para bucle de entrada y salida, de intensidad nominal 400 A., equipada con interruptor seccionador de 24 KW. y 400 A.

Celda 2

Celda de protección de 400 A. y 24 KW. Interruptor seccionador, juego de barras, seccionador de puestas a tierra doble brazo, fusibles comando CL 1, indicador de tensión, etc.

Celda 3

Con unas dimensiones de 1,40 x 2,46 m. será la que aloje a una máquina transformadora de las siguientes características:

- Potencia : 1.000 KWA.
- Tensión primaria : 20.000 V.
- Tensión secundaria en vacío : 380/220 V.
- Con termómetro de esfera

C.- INTERRUPTOR DE BAJA TENSION

Se instalará en el lugar especificado en plano del local y tendrá las características siguientes:

Tipo CBT-1250/4 x 400, incluso modulo de ampliación CABT-4 x 400 incluyendo cuadro de Baja Tensión, totalizando 8 salidas, terminales bimetalicos y conductor RV-0,6/1 KW de 240 Al. y placas de indentificación.

D.- INSTALACION DE TOMAS DE TIERRA

La instalación estará dotada de dos tomas de tierra para herrajes y autovalvulas, y neutros de los transformadores.

Las dos serán independientes entre sí y estarán separadas las distancias reglamentarias.

E.- ELEMENTOS DE PROTECCION, SEGURIDAD Y SEÑALIZACION

Se dispondrá en la caseta de una banqueta aisladora, una pértiga y guantes aislantes. Todas las maniobras se realizarán subidos a la banqueta aisladora, protegidos con los guantes aisladores. Dispondrá además de 1 extintor con una eficacia de 13 A - 89 B.

VI.1.7.- LINEA DE MEDIA TENSION

A.- CARACTERISTICAS GENERALES

Se instalará una línea eléctrica de media tensión en montaje enterrado que partirá de la parcela en la que se encuentre instalada la futura subestación de la empresa suministradora. Suministrará energía a los cuatro centros de transformación y cerrará en anillo hasta la subestación.

B.- LINEA DE MEDIA TENSION SUBTERRANEA

- Conductores.

El conductor será de aluminio RHV-15/25 V. - 3(1 x 150) Al + H-16 15/25 KV. designación UNE RHFV. de sección nominal 150 mm².

- Canalización.

Trazado.- La canalización de la línea subterránea se proyecta teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) El radio de curvatura después de colocado el cable será 10 veces su diámetro exterior y de 20 veces en las operaciones de tendido.
- b) Se dejarán previstos 2 tubos ϕ 150 a mayores desde la subestación hasta donde se encuentran las líneas de media tensión de la empresa suministradora para que ésta puede enlazarla con la subestación.
- c) Los cruces de calzada serán perpendiculares y la canalización irá generalmente por el centro de la calzada.

Las canalizaciones se realizarán en tubería de fibrocemento copa ϕ 150 mm. espesor 6mm. utilizando un tubo para cada línea y uno de reserva; toda canalización dispondrá de la correspondiente cuerda de nylon para guía.

Las canalizaciones irán separadas entre sí un mínimo de 10 cm; y las que discurran por calzada dispondrán de refuerzo de hormigón con protección exterior mínima de 10 cm; de lo que se ha especificado en apartados anteriores se deduce que habrá canalizaciones con 2 tubos, 3 tubos y 4 tubos.

- Arquetas de Registro

Para permitir la instalación, reposición y reparación de los cables son necesarias arquetas de registro en todas las instalaciones de cables subterráneos.

Las arquetas de registro se construirán rectangulares con paredes de ladrillo de 25 cm. de espesor, con unas dimensiones interiores de 1,50 x 1,10 x 1,50 tamaño suficiente para poder practicar manipulaciones en los cables con comodidad.

Dispondrán de solera armada de 15 cm. de espesor y losa armada de 20 cm. de espesor.

Las tapas de las arquetas serán de fundición de hierro apoyadas en marcos de fundición. Las tapas se adaptarán en su cara superior al medio donde se ubiquen.

Los marcos de cierre de arquetas serán de sección laberintica a fin de evitar la entrada de agua desde el exterior. A ser posible se dispondrá de un dispositivo de desagüe para que el agua no se acumule en la arqueta.

- Zanjas.

Las canalizaciones se alojarán en zanjas de 1,30 m. de profundidad y una anchura de 0,60 m. para 2 y 3 tubos ó 0,7 para 4 tubos que permitan las de apertura y tendido.

En el fondo de la zanja se tendrá una capa de arena de río o tierra vegetal tamizada. Dicha capa tendrá un espesor de 10 cm. y sobre ella se depositarán los tubos a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor de 25 cm. para 2 tubos o 40 cm. para 3 y 4 tubos. Sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasilla, ladrillos y losetas de hormigón colocadas transversalmente al sentido del trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación de 25 cm., de espesor, apisonada por medios manuales, cuidando que esta capa de tierra este exenta de piedras o cascotes. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo naranja en la que se advierte la presencia de cables eléctricos de acuerdo con la recomendación UNESA 0205.

Se continuará relleno la zanja con tierra procedente de la excavación pudiendo utilizarse para su apisonado y compactado medios mecánicos.

Las canalizaciones que discurren por las calzadas se realizarán en idénticas condiciones que las anteriores sustituyendo la arena por hormigón.

VI.1.8. - RED DE BAJA TENSION

A.- CARACTERISTICAS GENERALES

Comprende el conjunto de líneas que desde los centros de transformación suministran energía eléctrica a todas las parcelas a la tensión de 220/380 V., yendo los conductores enterrados a la profundidad reglamentaria.

B.- PREVISION DE CARGAS

A la hora de realizar la previsión de cargas en Baja Tensión se ha calculado elevando de 13 a 15 W/m² de parcela y con base en dicha potencia se ha realizado el diseño de las líneas de baja tensión teniendo en cuenta la densidad de corriente para conductores de aluminio con polietileno reticulado RV en instalación enterrada, y que la caída de tensión en el punto más alejado no supere el 5%.

C.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS REALIZADAS

C.1.- ZANJAS

Se realizarán zanjas con medios mecánicos de dimensiones 1,05m. x 0,4 m., 1,20 m x 0,40., 1,25 m. x 0,50 m., 1,25 m. x 0,60 m. y 1,50 m. x 0,60 m., en función del número de canalizaciones que se vayan a recepcionar.

Dichas zanjas se realizarán con medios mecánicos utilizando los propios materiales de la excavación para el relleno de las mismas compactandolo y trasladando los sobrantes a vertedero.

C.2.- ARQUETAS DE REGISTRO

Para permitir la instalación, empalme, derivación, reposición y reparación de los cables son necesarias arquetas de registro en todas las instalaciones de cables subterráneos.

Las arquetas de registro se construirán rectangulares con paredes de ladrillo de 25 cm. de espesor, con unas dimensiones interiores de 1,09 x 0,80 x 1,10 tamaño suficiente para poder practicar manipulaciones en los cables con comodidad.

Los cables acceden a la arqueta por conductos en sus costados, realizandose los empalmes y derivaciones sin protección mecánica.

Las tapas de la arqueta serán de fundición de hierro apoyadas en marcos de fundición, de acuerdo con los planos de detalle. Las tapas se adaptarán en su cara superior al medio donde se ubiquen, acera, jardín, etc. disponiendo las losas, cesped, etc., necesarios a tal fin.

Los marcos de cierre de arquetas serán de sección laberíntica a fin de evitar la entrada de agua desde el exterior. A ser posible se dispondrá un dispositivo de desagüe para que el agua no se acumule en la arqueta.

C.3.- CANALIZACIONES

Las canalizaciones estarán formadas por tubos de fibrocemento ligero (6mm. de espesor) con copa de ϕ 150 para líneas de 3,5(1x240) mm². Al. y de ϕ 120 para líneas de 3,5(1x150) mm² Al., disponiendo de un tubo por cada línea y un tubo ϕ 150 de reserva.

Estas canalizaciones en la zona que discurran por aceras o tierras irán sobre una capa de arena de 10 cm. de espesor y se cubrirán con otra capa de arena que los cubra como mínimo otros 10 cm.; en los cruces de calzadas dispondrán de un refuerzo de hormigón de idénticas características que la capa de arena en las anteriores.

Dispondrán además a la altura reglamentaria de una cinta de señalización de cables UNESA 0-205.

Las canalizaciones irán a la profundidad necesaria de manera que toda la instalación de conductores quede situada en las zanjas a una profundidad mínima de 60 cm. en aceras o tierra y de 0,80 en cruces de calzada.

C.4.- CONDUCTORES

Los conductores utilizados serán de aluminio, con aislamiento de polietileno reticulado con cubierta exterior de PVC de 0,6/1 KV. de las secciones 95, 150 y 240 mm². según las necesidades de energía eléctrica que tenga que transportar.

Se denominarán RV-0,6/1 KV - Al.

VI.1.9 - ALUMBRADO PUBLICO

A.- CARACTERISTICAS GENERALES

Se estudia un sistema de alumbrado en zona de calles a base de lámparas de vapor de sodio alta presión, en luminaria cerrada, con cierre de vidrio IP-55 sobre brazo, báculos de chapa de acero de 4mm. de espesor galvanizados exteriormente.

Los puntos de luz recibirán energía eléctrica de las redes de la compañía suministradora a través de centros automáticos, dispositivos de protección, aparatos de medida y redes de conductores aislados, trenzados y enterrados.

La iluminación se ajustará a la Norma y Reglamentos vigentes y la tensión de alimentación de las luminarias será de 220 voltios.

Se instalarán:

- Zona calles

35	puntos de luz en sodio A.P. de 250 W. doble nivel en báculo de 12 m. de altura y 2 m. de vuelo	8.750 W.
135	puntos de luz en sodio A.P. de 250 W. doble nivel en báculo de 10 m. de altura y 2 m. de vuelo.....	33.750 W.

- Zona de paseos

30	puntos de luz en V.M.C.C. de 125 W. doble nivel en globo difusor en columna de 3 m. de altura	3.750 W.
----	---	----------

TOTAL POTENCIA INSTALADA ===== 46.250 W.

Los centros de conexión estara situados en el centro de la instalación a fin de obtener una mejor distribucción, conectados a la red trifásica de la empresa suministradora.

B.- CONSTITUCION DE LOS PUNTOS LUMINOSOS

Con el objeto de reducir la inversión procuraremos poner puntos luminosos de la mayor potencia posible, para eliminar báculos y brazos superfluos, y conseguir una uniformidad media

elevada.

En las hojas siguientes se enumeran las características de cada punto.

C.- LAMPARAS

En la elección de la lámpara se ha atendido a su rendimiento y duración, color y gastos de instalación.

Se ha seleccionado por sus características y de acuerdo con el criterio anterior, la lámpara de vapor de sodio alta presión.

D. -TIPO DE LAMPARA 250 W. VAPOR DE SODIO

Se utilizarán lámparas de descarga de sodio, alta presión SON-T-250 W. de características:

- Forma tubular.
- Voltaje de lámpara : 250 V.
- Voltaje de lámpara : 100 W.
- Corriente de la lámpara en el funcionamiento : 3 A.
- Flujo luminoso : 27.000 Lum.
- Posición de funcionamiento : Cualquiera
- Tiempo de encendido : 5 min.
- Peso : 170 gr.
- Casquillo : E 40
- Mínima tensión de encendido : A+200-170 V. y A-180-200 V.
- Mínima tensión de red : 200 V.

D.- LINEAS

D.1.- LINEA SUBTERRANEA

Serán de conductor de cobre con espesor mínimo de 6 mm., aislamiento 1.000 V. y no dispondrá de ninguna conexión en arqueta, si no que estas se harán en los registros de los báculos y columnas.

E.- CANALIZACIONES Y ZANJAS

Las zanjas para la red de alumbrado serán de 0,4 x 0,6 m. Sobre un lecho de arena fina de 0,10 irá la tubería de PVC de ϕ 90 mm. donde irán los cables eléctricos de la red de alumbrado público.

el resto hasta 0,60 será rellenado con materiales sobrantes de la excavación y compactados normal y mecánicamente.

Para cruces de calzada las dimensiones de la zanja será de

0,60 x 0,80 m.

Las tablas de PVC irán embutidas en hormigón hasta una altura de 0,05 m. y dispuesta en el medio, encima ira hasta una altura de 0,15 m., materiales sobrantes de la excavación compactados donde se asentarán la base de hormigón de la calzada.

F.- APOYOS

F.1.- BACULOS

Dependiendo de la altura elegida y dadas las condiciones de la instalación, utilizaremos soportes metálicos troncocónicos del tipo báculo con alturas de 10 o 12 m. y vuelo de 2 m., con espesor de chapa de 4 mm. de tal manera que se pueda colocar la luminaria en posición horizontal.

La sujeción de los báculos y columnas se realizará por medio de espárragos adecuados galvanizados, suministrados por el fabricante, de forma que se pueda efectuar con facilidad su cambio o traslado si en alguna ocasión fuera necesario.

Asentarán sobre dados de hormigón armado H-175 y dispondrán de toma de tierra independiente de placa.

G.- EQUIPO AUXILIAR DE ENCENDIDO

Se adoptara el equipo suministrado por el fabricante con la luminaria teniendo en cuenta que irá previsto de su correspondiente condensador a fin de mejorar el factor de potencia hasta 0,95.

Para el encendido y apagado general se pondrá una celula fotoeléctrica que a su vez accione un contactor.

Es muy importante que estos aparatos seán de buena calidad y bajo consumo.

La celula fotoeléctrica ha de ser de sulfuro de cadmio y el rele de la misma será de alta calidad. Podrá soportar cualquier sobretensión normal nominal de 250 V. al menos.

La celula será de efecto retardado, de forma que actue sobre los contactos del orden de 60 a 90 sg. despues de recibir el impacto luminoso.

El contador debe ser al menos de 500 V. y debe soportar ensayos de conexión y desconexión (50 conexiones y desconexiones, 8 veces la carga nominal para $\cos = 0,4$ y exceso de tensión del 10%) y contra soldadura de los contactos (100 conexiones a 12In, con $\cos = 0,4$ y exceso del 10% con plena seguridad).

Se seleccionarán de una intensidad nominal en un 25% superior a la de servicio a plena carga.

Dispondrá además de un interruptor horario que mediante un contactor accionará el doble nivel.

A fin de poner en servicio o no en este equipo de automatización se pondrá un conmutador, que se señala en el esquema.

La celula fotoeléctrica se colocará sobre la luminaria mas próxima al centro de conexión y maniobra.

H.- PROTECCIONES

El centro de conexión a la red de distribución, se dotará de las protecciones siguientes:

a) Protección general de un interruptor magnetotérmico de corte onnipolar.

b) Interruptor diferencial automático con una sensibilidad de 300 A.

c) Cartuchos fusibles de alto poder de ruptura, o magnetotérmicos en los entronques de las líneas principales y en el cambio de sección de las mismas.

d) Cartuchos fusibles de alto poder de ruptura en las derivaciones a cada punto de luz. En cada caso concreto se señalará el adecuado. La capacidad de corte de los fusibles generales, debe ser relativamente elevado, a la par que su funcionamiento debe estar de acuerdo en los vigentes Reglamentos electrotécnicos de Baja Tensión. Por esto se seleccionan los cartuchos fusibles "Tardofus" en base MO o similar, cuya capacidad de corte, aún para intensidades de servicio relativamente altas, es superior a 70 KA.

Para los puntos de luz se pondrá un solo fusible en el conductor activo también con cartucho de alto poder de ruptura, con portafusibles adecuado para superficie y sin espigos. Tiene la ventaja de su fácil recambio, muy poco calentamiento y se puede colocar directamente sobre cualquier material (al mismo poste) puesto que su aislamiento es suficiente y esta provisto para funcionar a 500 V.

I.- MEDIDA

Se dispondrá de una C.P.M. estanco el cual alojará dos contadores de 4 hilos (activa y reactiva), reloj y bases portafusibles.

J.- CENTRO DE MANDO

Todos los aparatos se pondrán en una caja metálica estanca a la lluvia con acceso a la misma y con las dimensiones suficientes para alojar los correspondientes elementos de protección y maniobra, este irá soportado en una base de hormigón H-175.

K.- TIERRAS

Todos los elementos metálicos accesibles, tales como báculos, se unirán a tierra mediante las picas de Cu, los centros de mando tendrán cada uno una tierra independiente de secciones señaladas en los planos.

L.- CALCULOS ELECTRICOS

Consideramos que la nueva instalación se alimentará a la tensión de 220/380 voltios.

Se dispondrá de un centro de conexión del que parten generalmente, dos, tres o mas líneas de distribución que llevan su correspondiente centralización de contadores, interruptores, magnetotérmicos, fusibles, un reloj y célula fotoeléctrica para el apagado del alumbrado con o sin doble nivel. La celula fotoeléctrica realizará la desconexión del circuito de alumbrado con la participación de la luz solar.

M.- CARGAS

Los puntos de luz de 250 W. de potencia y en los cálculos de las intensidades y caídas de tensión en cada tramo considerado, se calculará con 450 W. por ser lámparas de descarga según MI BT 032 del R.E.B.T.

Los puntos de luz de 125 W. se calcularán considerando una potencia de 225 W.

Para realizar la instalación se tendrá muy en cuenta el reparto de fases.

N.- LINEAS

Habrà varias líneas independientes que partirán de cada centro de conexión, que se conectarán a través de sus correspondientes elementos de automatismos, protegidos por magnetotérmicos.

P.- CALCULO DE LA SECCION DE LOS CABLES

Para el cálculo de la sección del conductor, se tendrá en cuenta los efectos de densidad de corriente y caída de tensión, no siendo ésta superior al 3% de la tensión nominal desde el punto de entronque con las líneas de FENOSA, a los receptores.

Para el cálculo de secciones por densidad de corriente se aplicarán las siguientes fórmulas:

1) Tramo monofásico:

$$I = \frac{P}{E \cdot \cos \phi}$$

2) Tramo trifásico

$$I = \frac{P}{3 \cdot E \times \cos \phi}$$

siendo:

I = Intensidad de Amperios

P = Potencia en W.

E = Tensión nominal en voltios

Cos ϕ = Factor de potencia

Una vez vista la sección es necesaria por densidad de corriente (según secciones señaladas en el vigente Reglamento Electrotécnico), se comprobarán su validez por el cálculo de caída de tensión, realizándose este en los diversos tramos de recorrido hasta el último receptor, mediante las fórmulas.

1) Tramo monofásico:

$$S = \frac{2 \times L \times I \times \cos \phi}{56}$$

2) Tramo trifásico:

$$S = \frac{1,73 \times L \times I \times \cos \phi}{56}$$

siendo:

L = Longitud del tramo considerado caída de tensión

I = Intensidad

Cos ϕ = Factor de potencia

Q.- CALCULOS LUMINICOS

GENERALIDADES

Se estudiarán los distintos casos para la iluminación de las calles con ancho variable. El cálculo se realizará para conseguir una intensidad luminosa media de 30 Lux con nueva instalación de calles.

DATOS GENERALES

A) Calles de 12 metros

Nivel medio de iluminación	30 Lux
Altura de montaje	10 metros
Saliente del punto de luz	2 metros
Potencia instalada	250 W.
Interdistancia	50 metros
Posición a tresbolillo	

B) Calles de 18 metros

Nivel de iluminación	37 Lux
Altura de montaje	12 metros
Saliente del punto de luz	2 metros
Potencia instalada	250 W.
Interdistancia	30 metros

Posición pareada

C) Zona de paseos de 15 metros

Nivel de iluminación	13 Lux
Altura de montaje	3 metros
Potencia instalada	125 W.
Interdistancia	15 metros
Posición pareada.	

VI.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS
Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

PRESUPUESTO ESTIMADO

N. DE UNIDADES	CLASE DE OBRA	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
<u>-Abastecimiento de agua-</u>			
860 6.460,-	m.l. excavación y relleno zan- ja todo tipo de terreno en ex- ceso sobre alcantarillado a.....	350	2.261.000
180.-	m.l. tubería fundición dúctil φ 250 mm. incluido juntas, colo- cada, a.....	8.900	1.602.000
200 1.890.-	m.l. tubería fundición dúctil φ 200mm. incluido juntas, colo- cada, a	6.800	12.852.000
330.-	m.l. tubería fundición dúctil φ 150 mm. incluido juntas, colo- cada, a	4.950	1.633.500
3.200.-	m.l. tubería fundición dúctil φ 100 mm. incluido juntas, colo- cado, a	3.500	11.200.000
960.-	m.l. tubería P.E.A.D. φ 2,5". 10 atm., a	1.600	1.536.000
45.-	ud. llaves de compuerta, inclu- so uniones, conjunto maniobra, etc, a	78.000	3.510.000
25.-	ud. hidrantes contra incendios, incluso llave de corte y ar- queta, colocados, a.....	125.000	3.125.000

60	93.- ud. bocas de riego, incluso arqueta, colocados, a	50.000	4.650.000
15	15.- ud. bridas ciegas F.D. varios diámetros, colocados, a	3.500	52.500
37	37.- ud. piezas en TE F.D. varios diámetros, colocadas, a	18.000	666.000
20	20.- ud. codos F.D. varios diámetros, colocados, a	18.000	360.000
21	66.- ud. acometida completa de agua potable a parcelas, a.....	31.000	2.046.000
5	5.- ud. ventosa con arqueta a	140.000	700.000
	-- Conjunto pequeñas piezas especiales, accesorios, y conexiones a red existente, imprevistos, etc, (P.A.) a	4.000.000	4.000.000
		=====	
		SUMA	50.194.000

- Drenaje y obras de paso-

18	800.- M.l. excavación en zanja, en todo terreno, a	1.300	1.040.000
800	800.- M.l. caño ϕ 600 mm., en H.C., incluso refuerzo, etc, a	11.000	8.800.000
		=====	
		SUMA	9.840.000

-Saneamiento aguas pluviales-

106	6.950.-	m.l. excavaciones y relleno en zanja en todo terreno, a	800	5.560.000
106	6.950.-	m.l. alcantarillado de fibrocemento-saneamiento tipo S-3, ϕ min. 300 mm. y ϕ máx 600 mm. colocado, incluso juntas a	8.500	59.075.000
39	185.-	ud pozos de registro, a	40.000	7.400.000
30	340.-	ud sumideros, incluso conexión a	14.000	4.760.000
21	70.-	ud acometidas aguas pluviales alcantarillado, a.....	15.000	1.050.000
		P.A. depósitos de retención y aliviaderos		1.000.000
			=====	=====
			SUMA	78.845.000

- Saneamiento aguas fecales-

180	6.950.-	m.l. excavación y relleno zanja, en todo terreno, a	800	5.560.000
180	6.950.-	m.l. alcantarilla de PVC-S5, diámetros ϕ 300 y ϕ 400 mm. incluso uniones, a	4.050	28.147.500
30	185.-	Ud. pozos de registro, a.....	35.000	6.475.000
30	70.-	Ud. acometidas de fecales al alcantarillado, a	11.000	770.000

28.-	Ud. de cámaras de limpieza automática, a	130.000	3.640.000
	P.A. colector - emisario		1.700.000
		=====	
	SUMA		46.292.500

-Depuradora de residuales-

1.-	Ud. Estación depuradora de aguas residuales, con las carecterísticas a describir en proyecto de urbanización, capaz para tratar un caudal medio de agua residual de 20 l/seg., con un caudal punta de 55 l/seg., y un afluente de las características señaladas en los demás documentos del Plan.....		80.000.000
-----	---	--	------------

-Movimientos de Tierras-

69.223,-	m2 de explanación en desmonte o terraplén en todo tipo de terreno hasta alcanzar la rasante según perfiles longitudinales afino de taludes, compactación según condiciones prestamo,etc.....	450	31.150.350

	SUMA		31.150.350

- Calzada v aceras-

47.600,-	m2 de afirmado de calzada, compuesto por 25cm. de zahorra natural, 25 cm. de macadam simple tratamiento superficial, y 8 cm. demezcla asfáltica en caliente	2.150	102.340.000
6.600,-	m.l. bordillo en limite de calzada	2.050	13.530.000

6.600,-	m.l. bordillo en limite ext. acera.	1.525	10.065.000
12.200,-	m2 pavimento loseta hidráulica en acera ,S/ base de hormigón a.....	2.100	25.065.000
9.800.-	m2 de rasanteo, preparación y siembra de césped en exterior aceras.	500	4.900.000
			=====
SUMA			156.455.000

PRESUPUESTO
ZONAS VERDES

=====			
N. DE UNIDADES	CLASE DE OBRA	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
=====			
10.900	m2., Parque Público, a,	1.500 pts/m2	36.350.000
16.000	m2., Zona Verde, a,	1.000 pts/m2	16.000.000
6.000	m2., Zona Verde y deportivo libre, a	1.900 pts/m2	11.400.000
3.532	m2., Plazas ajardinadas, a,	1.300 pts/m2	4.591.600
			=====
SUMA			48.341.600

=====

CANALIZACIONES TELEFONICAS

=====

3.100.- M.l. canalización para alojamiento de instalación telefónica, constituida por prisma de hormigón y tubos de diámetros ϕ 110 mm. o ϕ 63 mm., de varias secciones, incluyendo excavación y relleno de zanja, y parte proporcional de arquetas todo ello según normas de la C.T.N.e., a 6.000 18.600.000

=====

SUMA 18.600.000

=====

PRESUPUESTO
CENTRO DE TRANSFORMACION

N. DE UNIDADES	DESIGNACION DE CLASE DE OBRA	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
4	Ud. centro de transformación con puesto por transformador de 1.000 KVA.edificio prefabricado, 2 celdas de línea de sesafluor 20 KV-400 A., 1 celda de protección de sesafluor 20 KV-400 A., interruptor de baja tensión para 8 salidas, Kits, 2 tomas de tierra, todos los accesorios, preparación del terreno, solera de apoyo, etc.	5.684.882	22.739.288
48	M.l. canalización subterránea en M.T. con dos tubos de fibrocemento ligero c/ copa ϕ 150 incluso arena de relleno, rasilla de protección, cinta de señalización y accesorios en tierra o acera	2.620	125.760
53	M.L. idem anterior con 3 ϕ 150	3.895	208.435
48	M.l. idem anterior con 4 ϕ 150	5.132	246.336
797	M.l. idem anterior con 2 ϕ 150 refuerzo de hormigón	4.352	3.468.544
128	M.l. idem anterior con 3 ϕ 150	6.582	842.496
487	M.l. idem anterior con 4 ϕ 150	7.990	3.891.130

1.026 Udy	M.l. excavación en zanja a la profundidad de 1,30 m. X 0,6 m. ancho con medios mecánicos en todo tipo de terreno incluso p. p. de explosivos, posterior relleno con procedentes de la propia excavación y traslado de sobrantes a vertedero	527	540.000
535	M.l. idem de 1,30 de profundidad y 0,7 m. de ancho	616	329.560
1.460 Udy	M.l. linea subterranea de M. T. con RHV - 3(1x150) mm2 + 16 H 15/20 KV.	3.194	4.663.240
29 Udy	Ud. arqueta de media tensión de dimensiones interiores 1,10 x 1,50 m. y 1,50 m. de altura compuesta por losa de hormigón armado cierres de ladrillo macizo de 25 cm. de espesor, y losa de hormigón armado de 20 cm. de espesor con tapa de fundición reforzada, incluso excavación y relleno con traslado de sobrantes a vertedero.	74.312	2.155.049
	=====		
	SUMA		39.208.539

=====

PRESUPUESTO
RED DE BAJA TENSION

N. DE UNIDADES	CLASE DE OBRA	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
124 21	Ud. arqueta de baja tensión de dimensiones 1,09 x 0,80m. y 1,10 m. de profundidad, a	49.900	6.187.600
2.784 432	M.l. conductor de RV de 3,5(1x150) mm2. 0,6/1 KV A.l colocado, a	1.370	3.814.080
2.936 480	conductor RV de 3,5(1x240) mm2. 0,6/1 KV Al colocado, a	1.970	5.783.920
5	M.l. canalización de baja tensión compuesta por 4 tubos de fibrocemento copa ϕ 150 2 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera o tierra con lecho de arena y cinta de señalización colocado, a.....	6.541	32.705
17	M.l. canalización compuesta de 4 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 150 y 2 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 120 con refuerzo de hormigón y cinta de señalización en calzada, a	8.878	150.926
66 13	M.l. canalización compuesta de 3 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 150 y 2 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera con lecho de arena y c.s. totalmente colocados, a	5.410	352.060

12	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	7.551	90.612
34	M.l. canalización compuesta por 3 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 150 y 1 tubo ligero de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera con l. de arena y c.s. totalmente colocados, a	4.456	151.504
12	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	6.419	77.028
1.406 350	M.l. canalización compuesta por 3 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 150 en acera y c.s. totalmente colocados, a	2.354	3.309.724
48 2	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	3.434	164.832
90 36	M.l. canalización compuesta por 2 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 150 y 1 tubo ligero de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera con lecho de arena y c.s. totalmente colocado, a	3.326	299.340
2.113 390	M.l. canalización compuesta por 1 tubo ligero de fibrocemento c/copa ϕ 150, 1 tubo de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera con lecho de arena y c.s. totalmente colocado, a	2.163	4.570.419
24 12	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	3.310	79.440

16	M.l. canalización compuesta por 2 tubos ligeros ϕ 250 de fibrocemento c/copa y 2 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera con c.s. y l. de arena totalmente colocado, a	4.285	25.710
14	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	6.271	87.794
323 20	M.l. canalización compuesta por 3 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 150 en acera con lecho de arena y c.s. totalmente colocado, a	3.512	1.134.376
24	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	4.995	119.880
112 20	M.l. canalización compuesta por 1 tubo ligero de fibrocemento c/copa ϕ 150 y 2 tubos ligeros de fibrocemento c/copa ϕ 120 en acera con lecho de arena y c.s. totalmente colocado, a	3.133	350.896
12	M.l. canalización iden anterior con refuerzo de hormigón en calzada, a	4.787	57.444
3.591 893	M.l. excavación en zanja con una profundidad de 1,05 m. y 0,40 m. de ancho en todo tipo de terreno con medios mecánicos incluso p.p. de explosivos e incluso el posterior relleno con procedentes de la propia excavación, densidad superior al 95%, carga y transporte a vertedero de los productos sobrantes, a	340	1.220.940

561	M.l. iden anterior, profundi- dad 1,20 m. y 0,40 m. de ancho a,	389	218.229
66	M.l. iden anterior profundidad 1,25 kg. y 0,50 m. de ancho, a	421	27.786
78	M.l. iden anterior profundidad 1,25 m. y 0,60 m. de ancho, a	506	39.468
22	M.l. iden anterior profundidad 1,50 m. y 0,60 m. de ancho, a	608	13.376
		=====	
		SUMA BAJA TENSION 28.365.089	

=====

PRESUPUESTO
ALUMBRADO PUBLICO

=====

N. DE UNIDADES	CLASE DE OBRA	PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO
26 6	Ud. punto de luz de sodio 250 W. en báculo de 12 m. a doble nivel, a	116.000	3.016.000
135 26	Ud. punto de luz de sodio 250 W. en báculo de 10 m. a doble nivel, a.....	102.000	13.770.000
30	Ud. punto de luz tipo globo con lámpara vapor de mercurio 125 w. en columna 3,5 m. de altura, a	71.985	2.159.550
219 23	Ud. arqueta de alumbrado público de 40 x 40 y 60 de profundidad a,	13.035	2.854.665
7.352 370	M.l. conductor de 4(1x6)+2x6 mm2 colocado a ,	407	2.992.264
6.361 270	M.l. canalización de PVC rígido Ø 90 en acera, a	550	3.498.550
280 120	M.l. canalización de PVC rígido Ø 90 con protección de hormigón en calzada, a	1.220	341.600
6.641 1050	M.l. excavación con 0,60 m. de profundidad media en todo tipo de terreno, a	215	1.427.815
4	Ud. cuadro de protección y medida, cuadro de mando equipado y colocado, a	135.000	540.000
40 18	M.l. conductor de 4(1x16) mm2 1.000 V. colocado, a	759	30.360
=====			
<u>SUMA ALUMBRADO PUBLICO.....</u>			<u>30.630.804</u>

ESTIMACION COSTE URBANIZACION A CARGO DE FENOSA:

A) Centro Transformación y M.T.

4.- Ud. centro transformación (maquinaria) a,	4.000.000	16.000.000
1460.-M.l. línea subterránea de M.T. a,	3.194	4.663.240

B) Baja Tensión

2784.- M.l. conductor RV de 3,5 (1x150) mm2, a	1.370	3.814.080
2936.- M.l. conductor RV de 3,5 (1x240) mm2, a	1.970	5.783.920

	=====	
	SUMA	30.261.240
19% GASTOS GENERALES Y B.I.		5.749.636
	=====	
	SUMA	36.010.876
15% I.V.A.		5.401.631
	=====	
<u>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</u>		<u>41.412.507</u>

"Coste urbanización a cargo Telefónica: cableado (no incluido en la estimación total)"

RESUMEN PRESUPUESTO TOTAL ESTIMATIVO URBANISTICO

Movimiento de tierras	31.150.350
Calzada y aceras	156.455.000
Abastecimiento de agua	50.194.000
Drenaje y obras de paso	9.840.000
Saneamiento (pluviales)	78.845.000
Saneamiento (fecales)	46.292.500
Depuradora de residuales	80.000.000
Zonas verdes	48.341.600
Canalizaciones telefónicas	18.600.000
Centros de transformación y ud M.T.	39.208.539
Red de baja tensión	28.365.089
Alumbrado público	30.630.804
	=====
SUMA EJECUCION MATERIAL	617.922.882
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	117.405.348
	=====
SUMA	735.328.230
15% I.V.A.	110.299.234
	=====
TOTAL EJECUCION POR CONTRATA	845.627.464

Como resumen del Estudio Económico y Financiero, los costes totales de urbanización de la siguiente forma, atendiendo al organismo al que se le imputa su financiación:

1.- Urbanización imputable al Parque Empresarial	694.734.957
2.- Urbanización servicios Externos, a financiar por Ayuntamiento y el IGVS según convenio	109.480.000
3.- Urbanización a cargo de FENOSA, según convenio con el IGVS	41.412.507
4.- Cableado de TELEFONICA	(Sin presupuestar)
=====	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL (Includo I.V.A.)	845.627.464

La repercusión de los costes de urbanización imputable al Parque Empresarial es de 2.035 pts/m², referido a la superficie bruta ordenada.

Teniendo en cuenta que los costos previstos de expropiación, según el Estudio de viabilidad realizado por Xestur Orense, es de 1.000 pts/m², la repercusión total del suelo urbanizado es de 3.035 pts/m².

Orense , Marzo de 1993

Segundo Alvarado

Candido Ortells

Julio Adán

ANEXO I : RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

PARQUE EMPRESARIAL DE CARBALLINO

RELACION DE AFECTADOS

=====

Nº EXP	NOMBRE	M2	
1	GABRIEL UCHA RODRIGUEZ SOUTO SEOANE CARBALLINO Fincas: 135	1.558	....
2	GABRIEL UCHA RODRIGUEZ SOUTO SEOANE (Hijo) CARBALLINO Fincas: 76	683	....
3	PURIFICACION UCHA RGUEZ C/Paru Nº18 - CARBALLO CARBALLINO Fincas: 78	630	....
4	ANTONIO GONZALEZ MOSQUERA SEOANE CARBALLINO Fincas: Parte de la 84	544	....
5	JUAN CARLOS RGUEZ BDEZ SEOANE CARBALLINO Fincas: 213	1.001	....
6	ALFONSO GONZALEZ GLEZ Agro de Quintas - DACON CARBALLINO Fincas: 209	858	....
7	AURORA RODRIGUEZ RGUEZ SEOANE CARBALLINO Fincas: 222	2.100	....
8	CAMILO LAGE JUSTO y otro ARCOB CARBALLINO Fincas: 1	2.647	....
9	ROBERTO PEREZ GLEZ FRANIA CARBALLINO Fincas: 23	2.449	....
	SUMA Y SIGUE	12.470	....

Nº EXP	SUMA ANTERIOR NOMBRE	12.470 .. M2
10	MARTIN GONZALEZ FDEZ Avda Castelaõ CARBALLINO Fincas: 228	4.023 ...
11	CONSTANTINO LOIS GIL Secane CARBALLINO Fincas: 197-A-D	1.911 ...
12	JOSEFA IGLESIAS ADA SEDANE CARBALLINO Fincas: 2-3-A-190-191	6.952 ...
13	ALICIA GONZALEZ CORRAL SEDANE CARBALLINO Fincas: 70	1.069 ...
14	Mã JOSEFA BARROSA VAZQ C/Palacios Nõ20-29A PORRINO Fincas: 29	1.200
15	DOLORES GONZALEZ CORRAL Secane - Mouriz CARBALLINO Fincas: 235	1.995 ...
16	ROSA GARCIA BRUZOS SECANE CARBALLINO Fincas: 67	1.226
17	ARTURO LOPEZ FUMEGA SECANE CARBALLINO Fincas: 38	1.970
18	PILAR GIL RODRIGUEZ Secane CARBALLINO Fincas: 197-B	893
19	JESUS RATON RATON Uceira CARBALLINO Finca: 249	1.700
	SUMA Y SIGUE	35.409

SUMA ANTERIOR 67.241

Nº EXP	NOMBRE	M2	
30	CARMEN GIL RODRIGUEZ SEDANE CARBALLINO Fincas: 197-211- 212	2.593	.....
31	DOSINDA FDEZ NOVOA SEDANE CARBALLINO Fincas: 208	7.014	.....
32	ASUNCION BARROSO CORRAL SEDANE CARBALLINO Fincas: 27	2.279	.....
33	CESAR UCHA RODRIGUEZ SOUTO SEDANE CARBALLINO Fincas: 87	925	.....
34	JOSE BUENO GONZALEZ SEDANE CARBALLINO Fincas: 234	3.598	.....
35	CANDIDA FUMEGA FILGUEIRA SEDANE CARBALLINO Fincas: 25, 231, 262	2.797	.....
36	JOSEFA GONZALEZ RGUEZ Trv. Enriquez Parrondo,6 CARBALLINO Fincas: 77, 193, 216	4.080	.....
37	JOSE GONZALEZ CRESPO GRANXA SEDANE CARBALLINO Fincas: 136	677	.....
38	REMEDIOS BARROSA CORRAL SEDANE CARBALLINO Fincas: 15, 28-A, 37, 148	4.727	.....
39	ANTONIO GLEZ MOSQUERA SEDANE CARBALLINO Fincas: 84	2.342	.....
	SUMA Y SIGUE	98.273	.....

SUMA ANTERIOR 98.273

Nº EXP	NOMBRE	M2	
40	ANTOLINA BRAVO RGUEZ Seoane CARBALLIÑO Fincas: 35-A, 215	1.967	....
41	CARMEN GLEZ FILGUEIRA Agro de Quintas-DACON CARBALLINO Fincas: 19	2.500	....
42	JOSE ULLOA ALVAREZ SEDAÑE CARBALLINO Fincas: 30-132	2.006	....
43	MERCEDES CASADO IGLESIAS TOUZA SEDAÑE CARBALLINO Fincas: 45-54-79	766	....
44	LEANDRO ALVAREZ MOSQUERA SEDAÑE CARBALLINO Fincas: 8, 83, 236, 245	28.231	....
45	REMEDIOS DGUEZ BRAVO Seoane CARBALLIÑO Fincas: 225	10.368	....
47	JOSE Y MARTIN FDEZ DGUEZ Tra. Roa Castelar CARBALLIÑO Fincas: 202	2.400	....
48	TERESA BRAVO RODRIGUEZ Seoane CARBALLIÑO Fincas: 35,188, 214, 243	4.779	....
49	MARIA IGLESIAS ADA Seoane CARBALLIÑO Fincas: 44	1.850	....
50	GENEROSA BARROSA CORRAL SEDAÑE CARBALLINO Fincas: 53	761	....
	SUMA Y SIGUE	153.901	....

9 EXP	SUMA ANTERIOR	153.901	.....	1
	NOMBRE	M2		
51	BENITO BARROSA CORRAL P.P REMEDIOS BARROSA CORRAL SEDANE-Carballiño Fincas: 28-B, 64	1.869	.....
52	JOSE LOPEZ TORRES E HI. Arcos - Carballiño Fincas: 10	4.602	.....
53	CARLOS ALVAREZ MOSQUERA SEDANE CARBALLINO Fincas: 237-A y 245-A	5.800	.....
54	JOSE VAZQUEZ PEREZ SEDANE CARBALLINO Fincas: 199, 219, 256	11.247	.....
55	JOSE FUGA FERNANDEZ SEDANE CARBALLINO Fincas: 51, 58	9.231	.....
56	JOSE VAZQUEZ DOMINGUEZ Cura párroco SEDANE-Carballiño Fincas: 26	12.200	.....
57	FRANCISCO LOPEZ FINAL C/ Corvo O GROVE-PONTEVEDRA Fincas: 20	5.938	.....
58	AUREA COTON BARROSAL SEDANE CARBALLINO Fincas: 16 y 47	2.085	.....
59	ORMASA POLIGONO DE UCEIRA Fincas: C-1	2.500	.....
60	EULOGIO Y JOSE GLEZ.GLEZ. PACIÑOS-NUDELOS CARBALLINO Fincas: 40, 134	2.813	.....
	SUMA Y SIGUE	212.186	.....	2

Nº EXP	SUMA ANTERIOR NOMBRE	212.186 ... M2
61	MANUEL PEREIRA LAGE SEDANE CARBALLINO Fincas: 152	2.556 ...
62	CANDIDA GLEZ. CIBEIRA SEDANE CARBALLINO Fincas: 143,158	1.431 ...
63	ANTONIO PEREZ GONZALEZ SEDANE CARBALLINO Fincas: 137,138	8.802 ...
64	GENOVEVA RQUEZ. FIBEIRA SOUTO-SEDANE CARBALLINO Fincas: 105	5.300
65	CONSTANTINO GONZALEZ PAZ SEDANE CARBALLINO Fincas: 6	5.580
66	CARMEN VALEIRAS ARIAS SEDANE CARBALLINO Finca: 139	3.300
67	GUMERSINDO BARROSO FILG. SAN FACUNDO-SEDANE CARBALLINO Fincas: 103	1.836
68	RICARDO GLEZ. GLEZ. SAN FACUNDO-CEA CARBALLINO Fincas: 18, 102	6.556
69	MANUEL BARROSA FILGUEIRA P.P AUREA BARROSA FILG. SEDANE-CARBALLINO Fincas: 104	1.867
70	ESTHER BARROSO FILGUEIRA SEDANE CARBALLINO Fincas: 230	2.280
	SUMA Y SIGUE	251.694 ...

SUMA ANTERIOR 251.694 ..

NO EXP	NOMBRE	M2	
71	ROSA Y JOSE M. FDEZ. FDEZ. SEDANE CARBALLINO Fincas: 260	1.802	...
72	JOSEFA CORRAL GARCIA Cuatro Caminos CARBALLINO Fincas: 7	1.600	...
73	EDELVINO LOPEZ TORRES SEDANE CARBALLINO Fincas: 9	2.000	...
74	BAUTISTA DE LA FUENTE ZAFRA DE PITEIRA-SEDANE CARBALLINO Fincas: 131, 261	2.635	...
75	CAMILO LAGE JUSTO y OTRO ARCOSE CARBALLINO FINCAS: 1-parte	350	...
76	ROBERTO PEREZ GONZALEZ FRAMIA CARBALLINO Fincas: 23-parte	100	...
77	BENITO FERREIRA NOGUEIRA SEDANE CARBALLINO Fincas: 6-A	2.050	...
78	ALICIA GONZALEZ CORRAL SEDANE CARBALLINO Fincas: parte 70	115	...
79	MANUEL BRAVO VILLAR SAGFA CARBALLINO Fincas: 36, 244	4.118	....
	ASUNCION MOSQUERA PITEIRA CARBALLINO Parcela: 46	2.795	....
	SUMA Y SIGUE	269.259	...

SUMA ANTERIOR 269.259

Nº EXP	NOMBRE	M2
	MONTE VECINAL DE SEDANE SEDANE- Carballiño Parcela: 50 y 50-A	59.898 ..
	BLANDINA CORRAL GAYOSO CARBALLIÑO Parcela: 61 y 142	865 ..
	MANUEL CASADO ARAUJO CARBALLIÑO Parcela: 133	448 ..
	ASUNCION MOSQUERA FITEIRA CARBALLIÑO Parcela: 140, 144 Y 149	2.804 ..
	DESCONOCIDO CARBALLIÑO Parcela: 194	387 ...
	MARTIN GONZALEZ PEREIRA CARBALLIÑO Parcela: 252	4.291 ..
	SARA BUENO CARBALLIÑO Parcela: 258	562 ..
	DESCONOCIDO CARBALLIÑO Parcela: 267	1.560 ..

TOTAL METROS CUADRADOS : 340.074

ANEXO II : ACUERDO MARCO ENTRE EL I.G.V.S, LA CONSE-
LLERIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y UNION-FE-
NOSA.



XUNTA DE GALICIA

ACORDO MARCO ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO, A CONSELLERÍA DE INDUSTRIA E COMERCIO E UNION FENOSA.

En Santiago, a

R E U N I D O S

Dunha parte, o Excmo. Sr. D. José Cuiña Crespo, na súa calidade de Presidente do Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Doutra parte, o Excmo. Sr. D. Juan José Fernández García, na súa calidade de Conselleiro de Industria e Comercio.

E doutra parte, D. Victoriano Réinoso y Reino, na súa calidade de Conselleiro Delegado de Unión Fenosa.

E X P O Ñ E N

1º Que o día 14 de maio de 1.991 a Consellería de Industria e Comercio, o Instituto Galego da Vivenda e Solo, en adiante I.G.V.S., e a "Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo" (SEPES), asinaron un Convenio en orden a coordinar actividades urbanísticas orientadas o desenvolvemento do Plan de Solo Empresarial de Galicia onde a maioría das actuacións atópanse situadas na Galicia rural, previamente aprobado pola Comisión Interdepartamental para o Desenvolvemento do Solo Empresarial de Galicia (CIDESEGA), creada en virtude do acordo do Consello da Xunta de data 1 de febreiro de 1.991.

2º Que a Consellería de Industria e Comercio e a empresa UNION ELECTRICA FENOSA, en data 26 de decembro de 1.990, asinaron a súa vez un Acordo Marco de colaboración co obxecto de acadar no período de 1.991 a 1.994, a Electrificación Rural de Galicia nas zonas actualmente distribuídas por UNION FENOSA.

3º Que o I.G.V.S., entidade executora da Política de Solo Empresarial da Xunta de Galicia, desexa garantir a axeitada instalación de infraestrutura eléctrica nas actuacións a desenvolver, tanto no referente ás instalacións interiores e exteriores a aquelas actuacións como o suministro de enerxía en cantidade e prazos necesarios para o seu axeitado funcionamento.



XUNTA DE GALICIA

4º Co gallo de coordinar ditas actuacións en aras dunha maior eficacia na execución dos Plans referidos.

A C O R D A N

PRIMEIRO.- Que nas zonas actualmente distribuídas por UNION FENOSA, unha vez o I.G.V.S. teña asinado o Convenio de colaboración co Concello correspondente e os terreos delimitados para a actuación posean a calificación urbanística axeitada, comunicaranos a UNION FENOSA, acompañando plano de delimitación e previsión de carga para a mesma, de acordo co vixente Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e Regulamento de Liñas Eléctricas de Alta Tensión.

SEGUNDO.- UNION FENOSA comprométese a que, nun prazo non superior a dous anos a partir da comunicación reflexada no apartado primeiro, a área delimitada disfrutará do suministro de enerxía eléctrica solicitado ou, en todo caso, no momento acordado para a iniciación das obras de urbanización do Parque Empresarial.

Para aqueles suministros nos que UNION FENOSA deba soportar sobre a infraestrutura prevista no Plan de Electrificación Rural de Galicia, o prazo anterior estará condicionado a que dito Plan cubra, para a data requirida, a área xeográfica onde se teña que ubicalo Parque.

TERCEIRO.- As liñas de alimentación ata os Parques Empresariais: terán o mesmo tratamento económico que as do Plan de Electrificación Rural de Galicia, con cargo á dotación presupostaria prevista para dito Plan.

CUARTO.- Dentro do Parque, o I.G.V.S. asumirá a súa costa a obra civil necesaria para realiza-la distribución interior do Parque, incluíndo nesta, as zanzas e canalizacións para liñas subterráneas, cimentacións e postes para liñas aéreas, así como as casetas para transformadores.

QUINTO.- Unha vez rematada a obra civil, UNION FENOSA, pola súa parte, asumirá a súa costa e encargaráse de tendelas redes de distribución necesarias, no seu caso, para suministra-la enerxía os cadros de baixa tensión coa potencia contemplada na previsión de cargas, incluíndo os propios cadros de baixa tensión e os equipos de Transformación, no prazo que se determine pola Administración.



CONSELLERÍA DE GALICIA

Tódalas redes quedarán integradas nas xerais de UNION FENOSA, podendo ésta suministrarla enerxía a outros puntos.

SEXTO.- O proxecto de electrificación do Parque realizarase polo promotor da actuación, de acordo cos Regulamentos legalmente vixentes e as Normas Particulares de Distribución e instalacións de UNION FENOSA.

SÉTIMO.- O suministro de enerxía eléctrica en baixa tensión realizarase individualmente a cada propietario, aplicándose o previsto no Real Decreto de Acometidas Eléctricas 2949/82. Os prazos de suministro, a partir de cada solicitude individual, acordaránse en función da dificultade concreta de cada un deles e nunca serán superiores ós estipulados no citado Real Decreto.

OCTAVO.- O presente Acordo Marco será vixente ata o 31 de decembro de 1.994, data prevista para a remate do Plan de Electrificación Rural de Galicia e queda condicionado á existencia de dotación presupuestaria para este Plan nos diferentes períodos presupuestarios ata esa data.

NOVENO.- O contido deste Convenio é aplicable indistintamente o I.G.V.S. e as súas Sociedades de Xestión, Xestur-A Coruña, Xestur-Lugo, Xestur-Ourense e Xestur-Pontevedra.

E en proba de conformidade con canto antecede, para que conste, o asinan os comparecentes coa representación que respectivamente ostentan no lugar e data do encabezamento.

O CONSELLEIRO DE ORDENACION DO
TERRITORIO E OBRAS PUBLICAS

O CONSELLEIRO DE INDUSTRIA
E COMERCIO

Asdo.- José Cuiña Crespo

Asdo.- Juan J. Fernandez García

O CONSELLEIRO-DELEGADO DE U.E. FENOSA

Asdo.- Victoriano Reinoso y Reinoso