



ESTUDO DE DETALLE DA PARCELA EQ-2

PROXECTO SECTORIAL DO PARQUE EMPRESARIAL DA SIONLLA
SANTIAGO DE COMPOSTELA

POLO DE INNOVACIÓN EN BIOTECNOLOXÍA



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

XULLO 2021

INDICE XERAL**MEMORIA****15078_ED_202107_AD_01.MX****I. MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA**

1. Antecedentes	5
2. Xustificación da redacción do estudo de detalle	6
3. Obxecto do estudo de detalle	7
4. Determinacións do planeamento de rango superior	7
5. Outras determinacións.....	9
6. Situación e características do ámbito.....	10

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Criterios xerais de ordenación.....	16
2. Descrición da ordenación proposta	16
3. Elementos da ordenación.....	17
4. Ámbitos e fases de execución	19
5. Accesibilidade.....	20
6. Cadro resumo das características da actuación	21
7. Cadro comparativo entre o estudo de detalle e o proxecto sectorial	22

PLANOS**PLANOS DE INFORMACIÓN****15078_ED_202107_AD_02.PINF**

PINF-01 Situación
 PINF-02 Emprazamento
 PINF-03 Delimitación do ámbito
 PINF-04 Estado actual
 PINF-05.1 Planeamento vixente. Ordenación
 PINF-05.2 Planeamento vixente. Zonificación
 PINF-05.3 Planeamento vixente. Rede viaria
 PINF-06.1 Servizos. Abastecemento
 PINF-06.2 Servizos. Saneamento

PLANOS DE ORDENACIÓN**15078_ED_202106_AD_03.PORD**

PORD-01 Elementos de ordenación
 PORD-02 Subparcelas
 PORD-03 Ámbitos e fases de execución

I. MEMORIA INFORMATIVA E XUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

O 16 de xaneiro de 2017 os principais axentes sociais e económicos de Santiago de Compostela asinaron o *Acordo da Sionlla*, para establecer un marco de diálogo en prol de iniciativas de desenvolvemento e industrialización da cidade, focalizadas en dous sectores estratéxicos: o da biotecnoloxía e o da madeira.

Neste marco, e coa colaboración do Clúster Tecnolóxico Empresarial das Ciencias da Vida (BIOGA) creáronse as bases para desenvolver un *polo de innovación en biotecnoloxía*, co obxecto de asentar en Santiago de Compostela empresas dedicadas á dita actividade e facer da cidade un referente internacional neste sector. O lugar escollido para desenvolvelo é o parque empresarial da Sionlla.

O dito polo de innovación en biotecnoloxía está formado por un conxunto de infraestruturas de servizo ás empresas de innovación e investigación en biotecnoloxía, tanto nas fases iniciais do proxecto empresarial como nas de crecemento e consolidación destas empresas, e o configuran dúas compoñentes diferentes, que se complementan.

A primeira é a previsión de espazos para a implantación de naves de carácter industrial, adaptadas aos requirimentos técnicos, loxísticos e de seguridade que necesitan as ditas empresas. A activación desta compoñente corresponde á iniciativa privada.

A segunda compoñente é a construción do Centro de Servizos Innovadores para Empresas Biotecnolóxicas (CSIEB), que nace co obxectivo de proveer de servizos especializados ás empresas, e que se concibe como froito da colaboración público-privada.

O CSIEB constitúese, polo tanto, como un centro de servizos avanzados capaz de albergar as actividades de I+D+i das compañías biotecnolóxicas que xa teñan superado a fase de incubación. Contará, por unha banda, con laboratorios modulares, en réxime de arrendamento, a disposición das distintas empresas, e servizos auxiliares tarifados (por exemplo, salas centrífugas, salas de cultivos celulares, almacéns especializados...) e, por outra, con espazos de uso común, de carácter transversal (oficinas, salas de reunións, aulas...) e zonas comunitarias (salón de actos, espazo para exposicións e congresos, cafetería- restaurante...) ao servizo das empresas usuarias do CSIEB.

O Concello de Santiago participa activamente no desenvolvemento desta iniciativa, e ten previsto ceder, en réxime de concesión administrativa, os terreos nos que se construíra o centro, que son de titularidade municipal e forman parte da parcela cualificada como equipamento público EQ-2 do proxecto sectorial do parque empresarial da Sionlla.

2. XUSTIFICACIÓN DA REDACCIÓN DO ESTUDO DE DETALLE

2.1. Necesidade de redacción do estudo de detalle

O proxecto sectorial do parque empresarial de Santiago de Compostela na Sionlla, promovido polo IGVS foi aprobado definitivamente polo Consello da Xunta de Galicia o día 7 de xullo de 2007.

O antedito proxecto sectorial, no apartado 4, que contén as ordenanzas reguladoras, define as normas xerais e as normas particulares para aplicar en cada zona. As parcelas destinadas a usos empresariais están reguladas polas ordenanzas 1 a 4. As parcelas destinadas a reservas de equipamento, identificadas como zonas EQ-1 e EQ-2 regúlanse pola ordenanza 5, de equipamento comunitario (apartado 4.3.6 da memoria)

A dita ordenanza 5 establece unha regulación dos usos e das condicións de edificación das parcelas de equipamento moi xenérica e remite, para a súa concreción, a un Estudo de detalle.

Con data 18 de marzo de 2021 o Consello da Xunta de Galicia aprobou definitivamente a Modificación puntual número 1 do proxecto sectorial do parque empresarial de Santiago.

A dita modificación puntual ten por obxecto axustar algúns preceptos que, ao longo do tempo de vixencia do proxecto sectorial, presentaron dificultades na súa aplicación, por distintos motivos.

Neste suposto encadrábase a obrigatoriedade de redactar, con carácter previo á solicitude de licenza, nas parcelas de superficie superior aos 10.000 m², un estudo de detalle. Este requisito supoñía un alongamento dos prazos para a edificación das parcelas que, nalgúns ocasións, se revelou como innecesario, sendo posible a integración da edificación coa definición do propio proxecto de edificación.

A modificación puntual, en consecuencia, modifica este precepto, e deixa como optativa a formulación do estudo de detalle ao suprimir a súa redacción obrigatoria para as parcelas de gran superficie, é dicir, superiores a 10.000 m², que era a condición que se viña aplicando.

Este axuste, porén, afectou unicamente á ordenanza 4, de edificación exenta, que é a ordenanza prevista para as grandes implantacións, pero non se fixo extensiva á ordenanza 5, de equipamento comunitario.

Resulta, polo tanto, necesario, por aplicación da ordenanza que regula os equipamentos comunitarios do proxecto sectorial da Sionlla, redactar un estudo de detalle para a ordenación da parcela EQ-2.

2.2. Conveniencia e oportunidade da redacción do Estudo de detalle

A superficie requirida para a implantación do *Centro de servizos innovadores ás empresas de biotecnoloxía* é solo unha pequena parte do total da parcela cualificada como reserva de equipamento, e non esgota, nin moito menos, a súa edificabilidade, polo que é de especial

interese dispoñer a edificación dun xeito racional, que non dificulte a implantación no futuro doutros usos de interese público no resto da parcela de reserva EQ-2.

Para isto é necesario estudar a parcela no seu conxunto, tendo en conta a súa configuración xeométrica e as fortes condicionantes topográficas e de acceso que presenta, e tamén a súa íntima relación coa parcela lindante, cualificada como zona verde e xa posta en uso como parque público.

A inminente implantación do CSIEB require, polo tanto, definir unhas directrices xerais e unhas condicións mínimas de ordenación para o conxunto da parcela, que permitan acomodar a iniciativa que xa está en marcha e, ao mesmo tempo, non impidan ou dificulten futuras actuacións, aínda por definir e desenvolver.

Considérase que as razóns expresadas xustifican plenamente a necesidade e a oportunidade de redactar este estudo de detalle.

3. OBXECTO DO ESTUDO DE DETALLE

O obxecto do estudo de detalle é establecer as condicións básicas de implantación dos volumes edificables na parcela EQ-2 do proxecto sectorial do parque empresarial da Sionlla a partir das determinacións xerais establecidas para esta parcela na ordenanza 5, que regula o equipamento comunitario.

A tal fin, define as áreas de movemento da edificación nas que é posible dispoñer os distintos volumes, dentro dos límites máximos de edificabilidade asignados ao conxunto da parcela, e establece as rasantes de referencia que deben guiar a súa implantación, tendo en conta as especiais características topográficas do ámbito e a súas singulares condicións de acceso.

Ten tamén por obxecto definir as condicións xerais da súa organización interior, establecendo os subámbitos de ordenación que garanten un aproveitamento óptimo e racional do conxunto da superficie cualificada e as condicións e tratamento dos espazos libre e áreas de circulación ao interior da parcela EQ-2, de acordo co previsto na ordenanza de aplicación.

Establece, por último, as condicións xerais dos tratamentos dos bordes da parcela, na procura dunha óptima integración co parque público existente.

4. DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO DE RANGO SUPERIOR

A parcela EQ-2 está incluída no ámbito do proxecto sectorial do parque empresarial de Santiago de Compostela, promovido polo Instituto Galego da Vivenda e Solo e aprobado definitivamente por acordo do Consello da Xunta de 7 de xullo de 2007.

Con data 18 de marzo de 2021 o Consello da Xunta de Galicia aprobou definitivamente a Modificación puntual número 1 do antedito proxecto sectorial.

A dita modificación introduce algunhas modificacións en aspectos normativos de carácter xeral e que son de aplicación común a tódolos ámbitos e modificou aspectos normativos das ordenanzas 1 a 4, pero non alterou as determinacións aplicables ás parcelas de equipamento.

A ordenanza de aplicación na parcela EQ-2 é, polo tanto, a ordenanza 5, tal e como se recolle no proxecto sectorial aprobado definitivamente con data 7 de xullo de 2007 e que se transcribe na súa integridade a continuación. No resto de cuestións estarase ao previsto con carácter xeral no proxecto sectorial e na súa modificación puntual.

4.3.6. Ordenanza 5 de zonas de equipamento comunitario

Aplicase esta ordenanza aos ámbitos definidos nos planos de ordenación que se reservan para equipamentos públicos.

Comprende os espazos e locais destinados á prestación de servizos docente e investigador, sanitario, asistenciais, socioculturais, deportivos, recreativos, administración pública así como as súas instalacións complementarias e calquera outro servizo de carácter público que se considere necesario, incluídos os servizos urbanos.

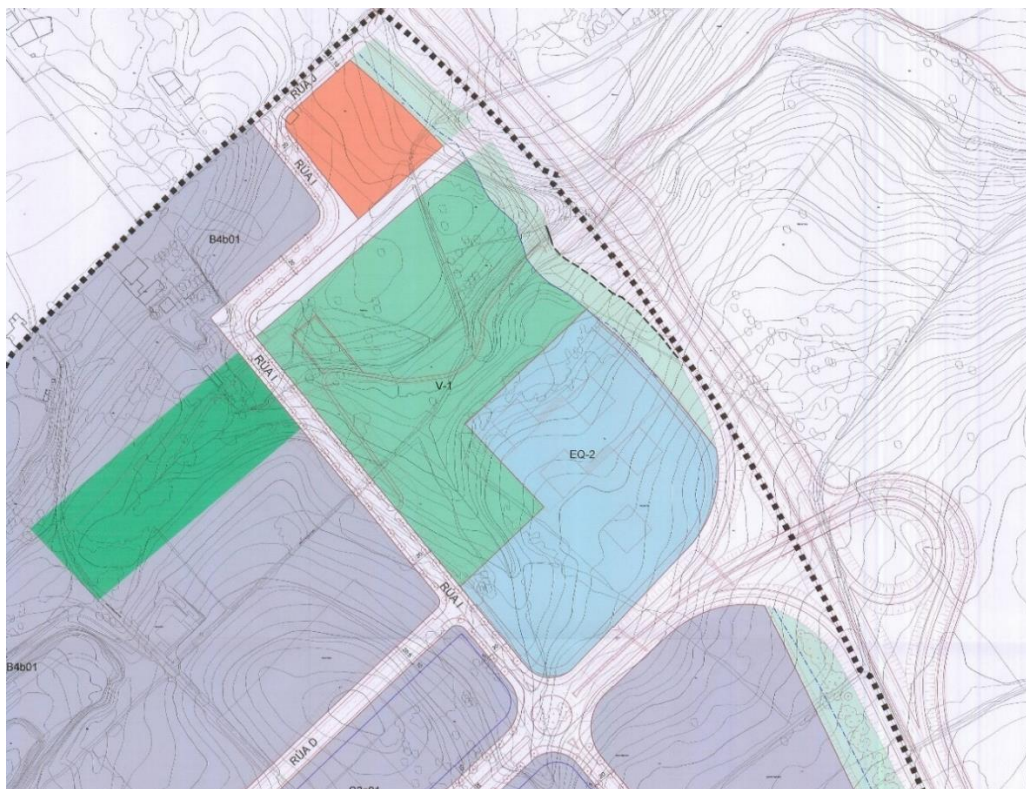
Definición. Regula a construción de instalacións e edificios dotacionais con ocupación parcial da parcela.

Altura. A altura máxima da edificación será de 12 m. Autorízase un máximo de tres plantas sobre a rasante do terreo.

Edificabilidade. A edificabilidade máxima será de 1 m²/m² na parcela EQ-1 e de 0,5 m²/m² na parcela EQ-2.

A ordenación das parcelas dotacionais levarase a cabo mediante un estudo de detalle.

Os espazos non ocupados pola edificación nin instalacións dotacionais terán o tratamento propio de espazos públicos e integrarán especies arbóreas.

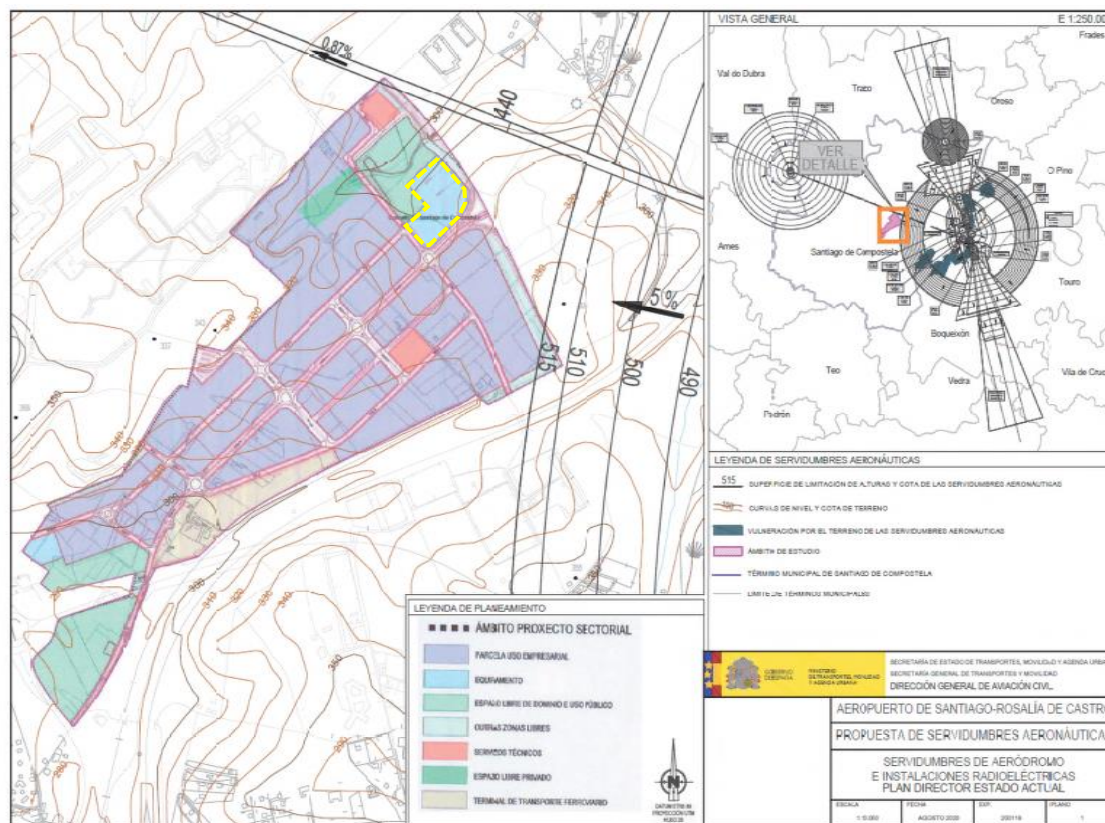


5. OUTRAS DETERMINACIÓNS

Servidumes aeronáuticas

O Proxecto sectorial do parque empresarial de Santiago está afectado, nos seus vértices norte leste polas servidumes aeronáuticas correspondentes ao aeroporto Rosalía de Castro, de Santiago, e á ligazón hertziana de Espiñeiras.

No plano seguinte represéntanse as liñas de nivel das superficies limitadoras das servidumes aeronáuticas que afectan ao devandito ámbito, as cales determinan as alturas (respecto ao nivel do mar) que non debe exceder ningunha construción (incluídos todos os seus elementos como antenas, pararraios, chemineas, equipos de aire acondicionado, caixas de ascensores, carteis, remates decorativos, etc.), modificacións do terreo ou obxectos fixos (postes, antenas, aeroxeradores incluídas as súas pas, carteis, etc.) así como o gálbo de viario ou vía férrea.



O ámbito do estudo de detalle sinálase na imaxe cunha liña a trazos.

Pódese comprobar que o ámbito do estudo de detalle está fóra das zonas de servidume aeronáuticas do aeroporto. Por outra banda, non se prevé no ámbito ningunha instalación, mesmo provisional ou auxiliar, que poda exceder dunha altura de 100 m. sobre o nivel do terreo polo que non resulta necesario o pronunciamento previo da Axencia Estatal de Seguridade Aérea (AESA) en relación coa súa incidencia na seguridade das operacións aéreas.

6. SITUACIÓN E CARACTERÍSTICAS DO ÁMBITO

6.1. Ámbito do estudo de detalle

O ámbito do estudo de detalle é o que se recolle nos planos de ordenación. Correspóndese co ámbito da parcela EQ-2 cualificada como reserva de equipamento e adxudicada ao Concello de Santiago de Compostela en virtude do proxecto de reparcelación do proxecto sectorial do parque empresarial da Sionlla, aprobado definitivamente con data 18 de outubro de 2012.

A delimitación reflectida nos planos é a que corresponde á parcela catastral, que ten a referencia 1514202NH4511D0000IK. A parcela ten unha superficie de 41.841 m².

Está formada pola unión de dúas superficies sensiblemente rectangulares que configuran unha peza en ángulo, que se macla coa parcela cualificada como parque público.

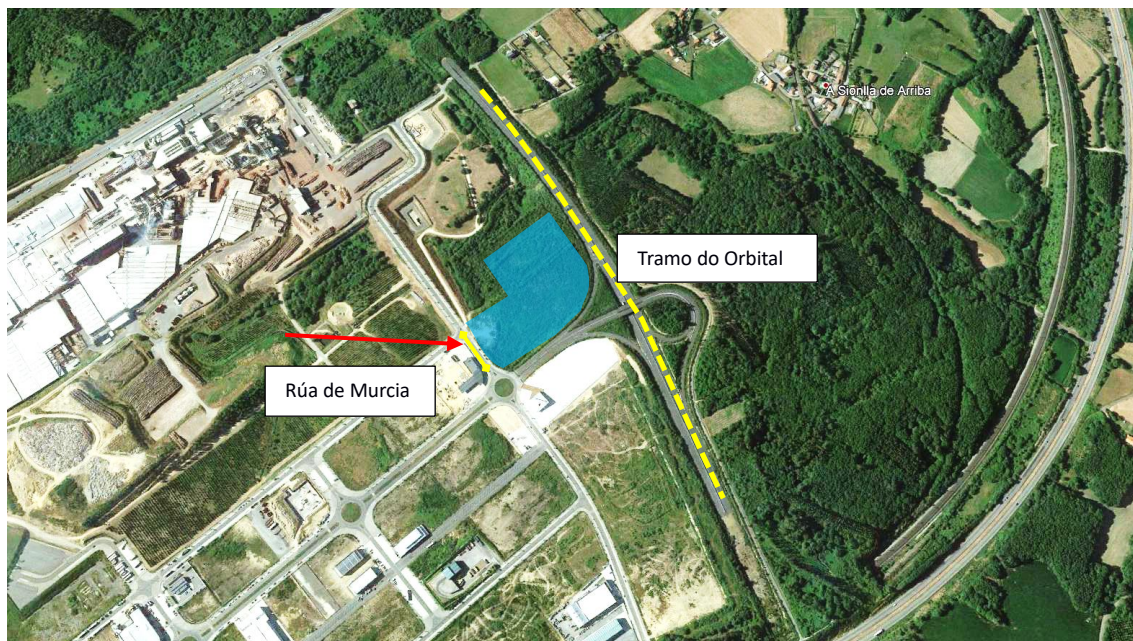


6.2. Condicionantes da parcela

Accesos e servizos urbanos

Aínda que a parcela está bordeada por distintas vías, a única que lle proporciona acceso é o tramo da rúa de Murcia, que coincide coa súa fronte suroeste.

O resto de vías forman parte do futuro orbital (aínda sen executar) e os seus elementos funcionais de conexión co polígono, que non foron deseñados para dar soporte ás parcelas edificables e desde as que non é posible o acceso.



Esta circunstancia produce unha parcela que, maila súa considerable extensión superficial (máis de catro hectáreas) e a alta porcentaxe do seu perímetro que está bordeado polo sistema viario, ten unha fronte de parcela moi reducida, en relación coa superficie total da parcela.

Ademais, polas especiais condicións topográficas da parcela o acceso a nivel desde o sistema viario público focalízase nun único punto, situado en torno á cota 311,5 que dá servizo non só á parcela de equipamento EQ-2, senón tamén á zona verde ZV-1.

A parcela está urbanizada e conta con todos os servizos, se ben sérvese unicamente desde a rúa de Murcia. Existe tamén unha rede de saneamento que discorre paralela ao camiño do parque público.

Relevo

A parcela presenta unha topografía accidentada, con fortes diferencias de cota entre uns puntos e outros da parcela, e entre ela e as vías que a bordean.

O proxecto de urbanización executado no seu día concibe a macro parcela de equipamento como unha única peza, situada nun nivel inferior ao da vía que lle dá servizo, e organizada en tres grandes plataformas, de distinta dimensión, que van descendendo cara ao rego da Sionlla seguindo a xeometría rectangular da parcela.

O acceso á primeira plataforma da parcela desde a rúa de Murcia prodúcese a través dunha rampla que salva o desnivel existente entre o interior da parcela e a rúa, desnivel que oscila entre os 5 e os 7 metros.

O desnivel é moito menor respecto do tramo xa executado da estrada estatal que a delimita pola banda do leste pero, como xa se indicou, non é posible o acceso á parcela desde esta vía.

No enlace viario que une o polígono co tramo de estrada anterior, hai desniveis na zona de contacto entre a parcela e o vial de ata 8 m.



Nas imaxes seguintes móstrase a parcela nunha secuencia temporal, antes, durante e despois da execución do parque empresarial.



No tempo transcorrido desde a recepción da parcela producíronse achegas de terra e outros vertidos incontrolados que modificaron sensiblemente o perfil dos terreos no punto de acceso á parcela.



Neste momento estanse a facer tarefas de limpeza e desbroce dos terreos, ata hai pouco inaccesibles e pouco visibles desde o sistema viario circundante, e de retirada de escombros o que vai permitir obter datos máis fiables sobre as características dos terreos.

Tómase, en todo caso, como referencia do relevo interior da parcela o representado na cartografía oficial municipal, que recolle basicamente a configuración e relevo da parcela tal e como foi recibida polo Concello.

Hidroloxía

O rego da Sionlla e o regato que conflúe nel discorren pola parcela hoxe destinada a parque, configurando o borde oeste da área de estudo. É importante, polo tanto, ser coidadoso no tratamento deste bordo procurando non alterar as escorras da parcela, que contribúen a alimentar o sistema hídrico da zona.



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. CRITERIOS XERAIS DE ORDENACIÓN

A integración co parque

A maclaxe da parcela de equipamento público (EQ-2) e da zona verde (V-1) conforma unha macroparcela de titularidade pública municipal que, pola súa ligazón, debe ser entendida como unha unidade de deseño.

O criterio de ordenación que guía toda a proposta parte desta idea e concrétese na concepción da parcela de reserva EQ-2 como a prolongación do parque público, co que se funde, sen solución de continuidade, configurando unha peza única.

Así, limitase a formalización de plataformas horizontais para a implantación dos edificios ás súas zonas de acceso, para evitar os fortes desniveis que resultan das grandes explanacións.

Fóra destas plataformas, os edificios arrodeáanse de espazos verdes e camiños que van modulando e suavizando os cambios de nivel, dando continuidade ao parque.

A integración co polígono

As parcelas V-1 e EQ-2 están, na actualidade, desligadas do polígono. Búscase polo tanto, integrar as parcelas co propio polígono da Sionlla, ampliando o espazo de contacto destas coa rúa de Murcia, hoxe reducido a un pequeno tramo da beirarrúa.

Seguindo este criterio propónse un espazo público común de acceso as dúas parcelas, a nivel da rúa de Murcia, que mellore a accesibilidade do conxunto. Concíbese cun tratamento de praza, compatible co mantemento da topografía natural na zona de nacemento do regato.

Este espazo, ademais de facilitar e integrar o acceso ao parque e a parcela EQ-2 permite situar a edificación do CSIEB na rasante da rúa, acorde coa do resto de edificacións do polígono, evitando a posición afundida e desligada do polígono que resultaría da súa implantación nunha plataforma inferior.

2. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN PROPOSTA

A organización da edificación no conxunto da parcela de equipamento apoiase na configuración da parcela tal e como se executou coa urbanización do polígono, pero axustando e adaptando algúns aspectos, a partir dos criterios xerais de ordenación explicados.

Así, propóñense tres bandexas ou plataformas sensiblemente horizontais, cunha diferenza de cota entre cada unha delas e a seguinte en torno aos 4 m.

A plataforma superior, de acceso ao conxunto formado polo parque e o equipamento, organizase en torno ao cota de referencia 312, que permite un acceso a nivel desde a rúa de Murcia. A plataforma intermedia organízase en torno a cota 308, coincidente coa rasante existente na plataforma actual da parcela. A plataforma inferior sitúase en torno a cota 304, coincidente coa rasante da plataforma intermedia actual nese punto.

Estas plataformas horizontais, que definen as cotas de implantación e de acceso rodado aos distintos edificios, afástanse do borde oeste da parcela e reducen considerablemente a súa extensión, respecto da situación actual.

Ademais, a creación da nova plataforma de acceso, máis elevada, permite prescindir da plataforma situada nas cotas máis baixas, que pode reelaborarse cun tratamento brando, acorde coa súa proximidade ao rego da Sionlla, ao ter garantido o seu acceso rodado pola plataforma inmediatamente superior.

A posición das plataformas en saltos de 4 m. permite, dun xeito doado, salvar os desniveis a través das distintas plantas da propia edificación.

Así o edificio pode concibirse como un elemento de transición, a cabalo entre dúas plataformas, de tal xeito que sexa posible acceder sempre a nivel a cada planta do edificio desde o espazo exterior.

Fóra destas plataformas de acceso, definidas polas rasantes de referencia, os volumes adaptanse á configuración do terreo, que terá un tratamento brando nos espazos non ocupados pola edificación, alterando o mínimo posible o relevo natural, ou restituíndoo, no seu caso.

3. ELEMENTOS DA ORDENACIÓN

Plataformas de referencia para implantar os edificios (PR)

Son as zonas de disposición sensiblemente horizontal (pendente máxima 2%) que definen os puntos de acceso ás futuras edificacións desde os espazos comúns de circulación e distribución interior da parcela EQ-2.

A súa posición, en relación co conxunto, sinálase nos planos de ordenación. A súa configuración xeométrica é, porén, indicativa, polo que poderá axustarse para adaptala a cada proxecto específico.

A definición precisa e o tratamento destes espazos forma parte do proxecto de edificación e deberán executarse, en cada fase, de xeito simultáneo ás obras dos edificios.

Para garantir a coherencia do conxunto e a súa concepción unitaria, as principais características destes espazos (materiais, texturas ...) establecidos na primeira fase manteranse nas fases sucesivas.

Cotas de referencia propostas para implantar os edificios (CRP)

Son as cotas-guía consideradas para definir as plataformas de referencia de acceso aos distintos edificios. Establecéronse a partir de cotas de referencia existentes (CRE)

Plataforma de implantación superior = cota 312

Plataforma de implantación intermedia = cota 308

Plataforma de implantación inferior = cota 304

Áreas de movemento da edificación (AE)

Son as áreas sinaladas nos planos como AE. Definen as zonas previstas para implantar as edificacións (incluídos peches, cando estean previstos). Representan a liña límite máxima, que non pode ser superada pola edificación, nin sobre nin baixo a rasante do terreo.

Dentro destas áreas, os edificios e os seus elementos funcionais poderán dispoñerse libremente, sen máis limitacións que a edificabilidade e a altura máxima establecida para cada área de movemento.

A edificabilidade (e) asignada a cada AE representa a superficie construíble máxima total de cada área. É unha edificabilidade de referencia, para o control volumétrico da edificación. Aos efectos de establecer o dito control, computan todas as superficies edificadas, con independencia da súa posición relativa respecto da rasante de referencia para a implantación da edificación.

As edificabilidades e altura máxima asignadas a cada AE recóllense no cadro de características da actuación.

Unha vez definidos os edificios, as zonas AE non ocupadas pola edificación recibirán un tratamento acorde con espazos cos que establezan continuidade, brando nas zonas de adaptación topográfica ou duro nas plataformas de implantación e integran sendas e itinerarios peonís transversais que faciliten a comunicación entre os distintos niveis.

A definición precisa e o tratamento destes espazos non ocupados forma parte do proxecto de edificación e deberá executarse, en cada fase, de xeito simultáneo á edificación.

Zonas de adaptación topográfica (ZAT)

Distínguense as zonas de adaptación topográfica interiores (ZATI) situadas dentro do ámbito do estudo de detalle e as zonas de adaptación topográfica exteriores (ZATE) situadas nas zonas de borde, fóra da parcela EQ-2.

AS ZATI manterán un tratamento similar ao do parque, brando, con transicións suaves entre os distintos ámbitos, sen saltos ou desniveis bruscos do terreo. Nestes ámbitos non se autorizan peches ou valados de ningún tipo.

As ZATE son os espazos de contacto das zona verdes de titularidade municipal coa parcela de equipamento EQ-2. Nestas zonas pode ser necesario realizar algunha pequena reelaboración do terreo para garantir unha axeitada integración entre as distintas parcelas.

Na ZATE de contacto co regato deberán retirarse os recheos ou achegas de terras que non estean previstos ou planificados, e restituírse, na medida do posible, a topografía natural dos terreos.

Camiños arborados (C)

Son os elementos lineais que conectan as distintas plataformas.

Concíbense como sendas de plataforma única, de uso mixto, rodado e peonil, arboradas nas súas marxes.

As dimensións, tratamento superficial e outras características destas sendas incluíranse no proxecto de edificación da primeira fase, e tomarase como referencia para as seguintes, buscando a coherencia do conxunto.

4. ÁMBITOS E FASES DE EXECUCIÓN

O programa de necesidades, superficies e prazos para a implantación do CSIEB están xa definidos, polo que o Estudo de detalle concreta unha subparcela capaz de acomodar os ditos requirimentos.

Non hai neste momento, porén, previsións concretas para o destino que se vai dar ao resto da parcela de reserva EQ-2 no que se refire aos usos ou programas de necesidades específicos nin tampouco respecto dos prazos de implantación, polo que se mantén como reserva.

A ordenación proposta establece tres ámbitos de ordenación que permiten graduar a ocupación da reserva de equipamento EQ-2 no tempo, en función de como se vaian concretando as necesidades:

Fase I: Ámbito de ordenación EQ-2a (CSIEB)

Fase II: Ámbito de ordenación EQ-2b (Reserva)

Fase III: Ámbito de ordenación EQ-2c (Reserva)

As fases II e III representan a posibilidade de posta en uso dos ámbitos EQ-2b e EQ-2c de xeito funcionalmente independente, pero non impiden a súa execución nunha única fase, se resultara necesario.

Cada fase de execución ten asociado un ámbito de intervención mínimo, tal e como se recolle no plano correspondente.

Estes ámbitos de intervención teñen por obxecto garantir que a execución de cada fase non vai dificultar a execución da seguinte. Permiten manter o acceso aos ámbitos aínda non desenvolvidos, facilitando a súa limpeza e posibilitando un tratamento mínimo axeitado do resto da parcela de reserva, na previsión de que as fases seguintes se demoren no tempo ou algunha non chegue nunca a executarse e se incorpore ao sistema de espazos libres.

5. ACCESIBILIDADE

A proposta de estudo de detalle integra nos seus obxectivos a mellora da accesibilidade do conxunto formado polas parcelas EQ-2 e V-1.

As plataformas de implantación da edificación son plataformas sensiblemente horizontais, con pendentes que non superan en ningún caso o 2% e que permiten un cómodo acceso a nivel ás futuras edificacións.

As plataformas están conectadas por dous camiños arborados concibidos para o seu uso mixto, rodado e peonil.

Os camiños que unen as plataformas poden dispoñerse sen dificultade con pendentes que non superen o 5% , cómoda para o tránsito peonil, mesmo para persoas con mobilidade reducida.

Por outra banda, a amplitude das zonas de adaptación topográfica permiten acomodar sendas e itinerarios peonís alternativos con pendentes aínda máis suaves, facilitando a integración dos distintos ámbitos da parcela EQ-2 e desta coas zonas verdes que a bordean.

Os saltos entre plataformas de 4 m. permiten dispoñer as futuras edificacións accesibles a nivel desde os espazos exteriores nas distintas plantas.

Considérase, polo tanto, que a proposta do estudo de detalle mellora substancialmente as condicións de accesibilidade do conxunto respecto da situación de partida e organiza o espazo dispoñible de xeito que é posible garantir a accesibilidade universal, tanto nos espazos públicos de circulación e distribución da parcela, como nas futuras edificacións.

6. CADRO RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA ACTUACIÓN

Superficies globais da actuación

Subparcelas	Superficie (m ²)
Zona de acceso común EQ-2/V-1	1.575
Parcela CSIEB	10.233
Parcela reserva (resto EQ-2)	30.033
Total ámbito	41.841

Ámbitos e condicións volumétricas da ordenación

Ámbito	Superficie ámbito (m ²)	Superficie AE (m ²)	Edificabilidade (m ² c)	Altura
EQ-2a (CSIEB)	13.405,3	5.202	3.000	12 m
EQ-2b (RESERVA)	15.027,3	9.042	11.000	12 m
EQ-2c (RESERVA)	13.408,4	4.617	6.000	12 m
TOTAL			20.000	

A edificabilidade asignada a cada área de movemento da edificación (AE) representa a superficie construíble máxima total de cada área. É unha edificabilidade de referencia, para o control volumétrico da edificación. Para os efectos de establecer o dito control, computan todas as superficies edificadas, con independencia da súa posición relativa respecto da rasante de referencia para a implantación da edificación.

As edificabilidades correspondentes as EQ-2b e EQ-2c poderán axustarse entre elas, sempre que a suma non exceda dos 17.000 m²c.

Respecto das alturas máximas, mantéñense as establecidas con carácter xenérico na ordenanza 5 do proxecto sectorial.

Ámbitos e fases de execución

Ámbito de ordenación	Fase	Superficie do ámbito mínimo de intervención da fase
EQ-2a (CSIEB)	FASE I	14.226
EQ-2b (Reserva)	FASE II	16.434
EQ-2c (Reserva)	FASE III	15.821

Condicións de urbanización

Plataformas (PR)

Pendente máxima 2%.

Tratamento de pavimento duro a definir na primeira fase.

Poderán dispoñerse prazas de aparcadoiro ao servizo dos usuarios dos edificios e do parque sempre que se integren no deseño da praza e se combinen coa disposición de arborado que discipline a súa distribución.

Camiños arborados (C)

Sendas de plataforma única, apta para tránsito rodado e peonil.

Pendente máxima 5%.

As dimensións, tratamento superficial e outras características destas sendas incluíranse no proxecto de edificación da primeira fase, e tomarase como referencia para as seguintes, buscando a coherencia do conxunto.

Zonas de adaptación topográfica (ZATI e ZATE)

Zonas verdes de tratamento brando e natural, coa mínima intervención necesaria para garantir a continuidade dos espazos e a transición suave entre os distintos ámbitos.

Pódense establecer sendas peonís que comuniquen os distintos ámbitos de ordenación e zonas arboradas.

Nestes ámbitos non se admiten peches ou valados de ningún tipo.

7. CADRO COMPARATIVO ENTRE O ESTUDO DE DETALLE E O PROXECTO SECTORIAL

	SUPERFICIE ÁMBITO		Edificabilidade máxima		Altura máxima
PROXECTO SECTORIAL	41.841 m ²			20.920,5 m²c (0,5 m ² c/m ² s)	12 m
ESTUDO DE DETALLE	Acceso común EQ-2/V-1	1.575 m ²		0	
	Parcela CSIEB	10.233 m ²	EQ-2a	3.000 m ² c	12 m
	Resto reserva EQ-2	30.033 m ²	EQ-2b	11.000 m ² c	12 m
			EQ-2c	6.000 m ² c	12 m
	TOTAL	41.841 m ²	TOTAL	20.000 m²c	

A arquitecta, xefa da sección de Planeamento
Esther Sánchez Espiñeira
(Asinado dixitalmente)

PLANOS