

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

ART.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

1. El presente Plan Parcial desarrolla el suelo urbanizable definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela el ámbito del Sector SUD-11 "Muiño de Vidán".
2. El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el BOP de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación Definitiva y de las presentes Ordenanzas, y haya transcurrido el plazo previsto en el marco legal urbanístico vigente. Su vigencia será indefinida.
3. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de reparcelación y de parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

ART.2. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela.

Documento refrendado que cumple as condicións sinaladas no acordo de aprobación adoptado polo Pleno da Corporación en sesión do 28 NOV. 2014

CONCELLO DE SANTIAGO

Pleno da Corporación en sesión do 28 NOV. 2014

O secretario xeral do Pleno

José Luis Pereiro Izquierdo

ART.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

El alcance normativo del Plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran: Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Planos de Ordenación que tendrán carácter obligatorio.

La cartografía a escala 1/500, que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia urbanística.

ART.4. MODIFICACIONES

Las modificaciones del planeamiento se regularán por el régimen general aplicable en la materia.

ART.5. DESARROLLO OBLIGATORIO

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

ART.6. ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán redactarse Estudios de Detalle para la reordenación volumétrica de las manzanas edificables sin alterar las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, así como para reajustar las alineaciones en puntos de definición singular del ámbito.

ART.7. EJECUCIÓN

La ejecución del Plan Parcial se realizará en un único polígono.

ART. 8. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se fija como sistema de actuación para el desarrollo del Plan Parcial el de COMPENSACIÓN. Este sistema podrá ser sustituido por otros de los contemplados en la L.S. con la tramitación y en los supuestos establecidos en el R.G. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero. No obstante, la empresa promotora del polígono está pendiente de la formalizar la adquisición de 2.657m² para completar el 100% del total del ámbito de actuación, en cuyo caso se realizará su desarrollo a través del sistema de actuación POR CONCIERTO, realizando posteriormente su gestión urbanística a través de un proyecto de equidistribución.



ART. 9. PARCELACIÓN

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

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

ART.10. DEFINICIONES

Los términos y definiciones relativas a las ordenanzas del presente Plan Parcial, están reguladas por el artículo 121 (definiciones) del Plan General de Ordenación de Santiago aprobado el 30 de octubre de 2008 por el pleno del Concello de Santiago (BOP-10/3/2009-Nº 56).

Documento refundido que cumple as condicións sinaladas no acordo de aprobación definitiva adoptado polo Pleno da Corporación en

2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN- PLAN GENERAL

ART.11. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

secretario xeral do Pleno

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo definido en los Planos de Ordenación y a los parámetros máximos definidos por los cuadros de características que tendrán carácter de máximos. Las condiciones de definición de los espacios libres tanto públicos como privados, se ajustarán a los criterios y definiciones recogidas en el documento del decreto de las Normas de habitabilidad de Galicia Decreto 29/2010, así como a las determinaciones del Plan General.

ART. 12. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y AMBIENTALES

Estas condiciones estarán reguladas por el artículo 125 del Plan General de Ordenación de Santiago, estando supeditadas a las particulares que en caso concreto especifique el presente Plan Parcial.

ART.13. RESTO DE LOS PARÁMETROS

Para el resto de los parámetros no definidos en estas Normas Comunes de Edificación se seguirán las Ordenanzas Municipales (PGOU) y a las Normas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial.

El número máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial es de 66. La edificabilidad asignada no podrá superar $0,40\text{ m}^2$ por cada metro cuadrado de suelo del sector.

La regulación del número de viviendas por unidad morfológica establecido en el cuadro de características tiene carácter de estricta cumplimentación en base al número máximo de viviendas permitidas en cada manzana.

A efectos del cálculo de superficie edificable máxima designada en los Cuadros de Características se exceptúan del cómputo de edificabilidad los sótanos destinados a instalaciones del conjunto del edificio o garajes, a excepción del sótano -1 del edificio 1 destinado a uso comercial y servicios en edificio exclusivo, vinculado a las plantas superiores, que computará a efectos del cálculo de la superficie edificable máxima asignada.

2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ART.14.- ORDENANZAS PARTICULARES

Las ordenanzas de carácter general se complementan con las particulares de cada zona. Para cada una de estas se determinan las condiciones de volumen, altura, usos, etc., en los siguientes artículos. Las denominaciones de las ordenanzas particulares son las siguientes:

- A. Bloque abierto.
- B. Zona de vivienda unifamiliar.
- C. Zona de equipamiento municipal.
- D. Zonas verdes de uso público.
- E. Sistema viario.
- F. Reserva de infraestructuras (F).

ART. 15.- ORDENANZA A: BLOQUE ABIERTO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Responde a la tipología de vivienda colectiva en edificio residencial (M1, M2 y M4) y a bloque abierto para uso comercial y servicios en edificio exclusivo (M3). Corresponde a una edificación unitaria con frente a la Avda. Mestra Victoria Míguez y a vial posterior. Esta edificación unitaria está formada por cuatro bloques independientes para uso comercial en planta baja y viviendas en plantas altas (M1 y M2), para uso comercial y terciario en edificio exclusivo (M3) y para uso de viviendas (M4).

Las alturas de estos bloques serán de planta baja, dos plantas y B/C, (M1 y M2). En la fachada con frente posterior, al Río Sarela las alturas serán de 3 plantas (planta baja y 2 bajo rasante) para las manzanas M3 y M4. Bajo la edificación colectiva y por debajo de la cota de la Avda. da Mestra Victoria Miguez se desarrolla el garaje-aparcamiento que podrá contar con tres plantas bajo dicha rasante, a modo de zócalo bajo la edificación principal. Por tratarse de un proyecto unitario de cuatro bloques que comparten sótano, a efectos del cálculo de plazas de aparcamiento, se habrá de considerar que el documento refundido que cumple as
condicións establecidas no se considera de acuerdo con el procedimiento de aprobación definitiva adoptado polo
desarrolle esta actuación deberá cumplir el número exigido por el POM para cada
uso.

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN.

En esta manzana para uso de vivienda colectiva, comercial y terciario en edificio exclusivo, será de aplicación con carácter general la ordenanza A.- "EDIFICACIÓN ABIERTA (art. 141) del Plan General de Ordenación de Santiago.

PARAMETROS DE EDIFICACIÓN.

Se respetarán las alineaciones y líneas edificatorias, los fondos edificables máximos y la altura indicada en los planos de ordenación.

Debido a la topografía de la parcela, resulta parte de la edificación por debajo de la rasante de la acera de la vía principal destinada a uso de aparcamiento, instalaciones, almacenes, trasteros y uso terciario y de servicios en el edificio exclusivo (M3).

En los bloques M1 y M2 el espacio bajo cubierta podrá permitirse el uso de vivienda cuando este vinculado a la planta inferior. En los bloques M3 y M4 el techo de la planta

baja (sobre la cota media 175) se resolverá como cubierta plana, para permitir la vista de las viviendas de los bloques M1 y M2.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y USOS.

Edificabilidad total para manzanas de edificación abierta (ordenanza A): 7.879 m².

USOS COMERCIALES EN PLANTAS BAJAS (M1, M2 y M3): 1.424 m².

USO TERCARIO Y COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (M3): 1.898,00 m².

TOTAL USO COMERCIAL Y SERVICIOS: (M1, M2 y M3). 3.322 m²

USO RESIDENCIAL EN BLOQUES (M1, M2 Y M4): 4.557 m².

ALINEACIONES: Las definidas en los planos de ordenación.

ALTURA MÁXIMA: La altura máxima en número de plantas será de tres plantas, B+II+B/C, para el uso de viviendas, en M1 y M2. Tres plantas con cubierta plana en M3 y M4.

GARAJE APARCAMIENTO: Se dispondrá dentro de la parcela de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda y para otros usos según exigencias del PXOM.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se permite la construcción de 3 sótanos o semisótanos con la ocupación del ámbito definido en el plano de alineaciones, pudiendo ocupar mayor superficie que la edificación en altura, para formalizar la plataforma existente entre la avenida Mestra Victoria Míguez y el terreno, de conformidad con la solución propuesta por el Plan Parcial.

OTRAS DETERMINACIONES.

Será necesario la realización de un proyecto del conjunto de la manzana que incluya los bloques M1, M2, M3 y M4, así como los sótanos señalados en la solución propuesta en el Plan Parcial. Se proyectará un acceso, a los sótanos desde la Avda.

da Mestra Victoria Míguez en M1 así como otro a salida en M2, de conformidad con la

solución propuesta en el Plan Parcial. La plataforma de la planta baja en la Avda.

Mestre Victoria Míguez tendrá el nivel y rasantes de la acera (2%), resolviéndose en

cada bloque la accesibilidad.

La planta baja de la manzana M3, de uso comercial, no se podrá comunicar con el resto de las plantas inferiores de uso terciario.

ART. 16.- ORDENANZA B: VIVIENDA UNIFAMILIAR

- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Será de aplicación para las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar pareada, situadas en la zona central del polígono, señaladas con los números 1 a 12 del presente Plan Parcial Muiño de Vidan.

- ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN

Será de aplicación para estas parcelas la ORDENANZA 5.- "VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RINGLEIRA" del Plan General de Ordenación de Santiago (Art. 142) en los aspectos no definidos por esta ordenanza B.

- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Las alineaciones de parcela serán las definidas en el Plan Parcial Muiño de Vidan.
- La parcela mínima será vivienda unifamiliar en este Plan Parcial de Vidan, se señala en 180 m².
- Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 5 m., en la fachada principal, 2,50 m., en la fachada lateral y 3 m., en el fondo de la parcela.
- La edificabilidad total para la manzana proyectada para vivienda unifamiliar pareada es de 1.613 m².
- La edificabilidad asignada a cada parcela es de 34,50 m²

Documento refundido que cumple as
condicións sinaladas no acordo de
1º de Marzo de 2012, definitivamente adoptado polo
CONCELLO DE SANTIAGO Pleno da Corporación en
sesión do 28 NOV. 2014

ART. 17.- ORDENANZA C: ZONA DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL

Corresponde esta ordenanza al Muiño de Vidan, elemento catalogado y protegido. La catalogación y protección del equipamiento se entiende a todos los elementos funcionales vinculados al Molino, como al canal que lo sirve.

En los planos de ordenación se delimita la zona calificada como equipamiento, para los efectos de cuantificación de estándares, si bien el equipamiento y sus elementos accesorios deberán entenderse integrados en la zona verde pública situada a ambos márgenes del río, con el que forma un conjunto unitario.

Se autoriza cualquier uso de equipamiento público siempre que resulte compatible con la protección y puesta en valor de la edificación catalogada.

En lo que se refiere a las actuaciones autorizables, condiciones de protección y demás aspectos derivados de su catalogación se estará a lo previsto en los artículos 172 y 174 del PXOM.

ART. 18 ORDENANZA D: ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de ordenación se definen los espacios libres de uso y dominio público.

Será de aplicación la ordenanza de Sistemas de parques, jardines urbanos y espacios libres (art. 137) del Plan General de Ordenación de Santiago.

CONDICIONES DE USO: Las instalaciones compatibles dentro de estas zonas serán las siguientes:

Juegos infantiles formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

Juegos al aire libre y áreas de deporte no reglado.

Áreas de plantación y ajardinamiento.

Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

Quioscos de música.

Puestos de revistas, pájaros, flores, etc.

Servicios higiénicos públicos.

CONDICIONES ESPECIALES: Los espacios libres que se encuentren dentro del dominio público hidráulico estarán regulados por Reglamento del Dominio Público terrestre, Real Decreto de 9/2008, y la Ley de Aguas de Galicia.

ART. 19.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE USO PÚBLICO

Corresponden a los espacios libres entre bloques de la manzana de edificación colectiva con frente a la Avda. mestre Victoria Miguez (Ordenanza A).

Estos espacios deberán ser tratados como las aceras del viario peatonal y su espacio bajo rasante podrá ser ocupado en el subsuelo de conformidad con las determinaciones del Plan Parcial para usos privados.

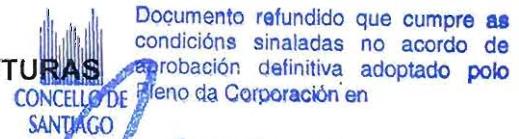
ART. 20.- ORDENANZA E.- SISTEMA VIARIO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de ordenación se definen los espacios destinados a viales rodados y peatonales.

CONDICIONES DE USO: Exclusivamente el uso de circulación de vehículos y peatones, según el diseño del plan parcial.

El proyecto de urbanización determinará con toda exactitud las rasantes definitivas, así como la posición de los puntos de alumbrado público y características de las redes de servicios, de conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santiago.

ART. 21.- ORDENANZA F.- RESERVAS DE INFRAESTRUCTURAS



ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de ordenación se definen los espacios destinados a reservas de infraestructuras generales.

CONDICIONES DE USO: Exclusivamente para el uso de servicios e infraestructuras generales. Se reservan los espacios necesarios para la ubicación de 2 centros de transformación situados al Este y Oeste de la parcela de vivienda colectiva. Estos centros se instalaron bajo la rasante de la Avda. Mestre Victoria Miguez, integrados en dicha plataforma.

2.4. NORMAS REGULADORAS DE USO

ART.22. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Se definen los usos autorizados y tolerados en el ámbito del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en las ordenanzas particulares de edificación.

La regulación y definición de los distintos usos se regulará por las determinaciones del artículo 103 y siguientes del Plan General de Ordenación de Santiago (capítulo I).

2.5.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD

JOSÉ LUIS PEREIRO ALONSO - DR. ARQUITECTO
SIMÓN PEREIRO LÓPEZ-QUECUTY - ARQUITECTO

C/ POMBAL Nº 2
Tel.: 981/58.03.08 – 981/56.94.10/11
Fax: 981/57.41.30
15.705 SANTIAGO
E-mail: juardosarela@infoneqocio.com

Con relación a la accesibilidad será de aplicación la ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la comunidad autónoma de Galicia" así como lo dispuesto en el reglamento aprobado por decreto 35/2000 de 28 de enero. Asimismo será de aplicación la orden del ministerio de vivienda 561/2010 de 1 de febrero de "condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados".

En relación a la habitabilidad será de aplicación la normativa de habitabilidad de la xunta de Galicia.



2.6- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Documento refundido que cumple as
condicións sinaladas no acuerdo de
aprobación definitiva adoptado polo
Pleno da Corporación en

sesión do

28 NOV. 2014
Serán de aplicación las determinaciones señaladas en el Capítulo VIII de la normativa urbanística del Plan General de Santiago.

O secretario xeral do Pleno

ART.23. OBLIGATORIEDAD

Para la ejecución del plan parcial se redactaran proyectos de urbanización que desarrollean sus determinaciones de acuerdo con las presentes normas. Tendrá carácter de obligatoriedad el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1.997, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como a lo dispuesto en el reglamento, aprobado por decreto, 35/2000 del 28 de Enero y orden de VIV/561/2010 de 1 de febrero.

ART.24. OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones del art. 181 de la normativa del Plan General.

Los proyectos de urbanización deberán resolver, en las condiciones previstas en el Plan Parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos con los que hubieran de verse afectados por las obras proyectadas.

ART. 25.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones del art. 182 de la normativa del Plan General.

ART.26. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las normas establecidas en la LSG y artículo 183 de la normativa del Plan General de Santiago.

ART.27. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

A.-CONDICIONES DE LA RED VIARIA

Pavimentación (art. 184 PGOU)

Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas tanto en lo que hace al espesor de las capas de firme necesario como al material a emplear en la capa de rodadura, se tendrá en cuenta el carácter y el tráfico de las mismas.

Se recomienda que el pavimento de las calzadas mantenga igual textura que el pavimento de las vías que confluyen en el ámbito, con objeto de facilitar una mayor uniformidad dentro del tejido urbano.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas de los pavimentos que se prevean en estas zonas se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.

El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

Las tapas de arquetas, registros, etc, se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros, sin perjuicio de la eliminación de barreras arquitectónicas.

Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el rebaje del bordillo.

Si debieran instalarse en las aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado.

La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente que impida el corrimiento de tierras, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Aparcamientos públicos: Las plazas de aparcamiento anexas a la red viaria prevista en el Plan Parcial podrán reorganizarse o redistribuirse en el proyecto de urbanización, siempre que quede garantizado el estándar mínimo exigible de 50 plazas.

En el caso de que para garantizar la mejor protección de los elementos catalogados sea necesario eliminar alguna plaza de las previstas en su contorno, y sea necesario recolocarla para conseguir el mínimo de 50 plazas públicas en el conjunto del ámbito, incluyendo las calificadas como sistema de espacios libres.

Ajardinamiento

Serán de aplicación las determinaciones del art. 185 de la normativa del Plan General.

Las aceras de los viales de acceso se acompañaran preferentemente de alineaciones de árboles.

Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento.

Si los alcorques y regueras son profundos y suponen peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los espacios verdes deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.

Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.

La distancia mínima entre árboles y línea de fachada será de dos metros y medio (2,5 m).

Mobiliario urbano (art. 186 PGOU)

Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización.

Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Todos los bancos, que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos que permitan una mínima o nula conservación.

B.-CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

Abastecimiento de agua potable (art. 188 PGOU)

Para el dimensionado de la red deberá de preverse un consumo medio de trescientos litros por habitante y dia (300). Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo perdidas en la red, riego de viales y zonas verdes. Para la transformación de usos en habitante-equivalente se utilizaran los coeficientes previstos en la NTE.IFA.MOPU-76.

En todo caso, se estará a las condiciones técnicas que prescriban los servicios técnicos municipales y las empresas concesionarias del servicio.

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

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

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

La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar, comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,8 m/s.

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

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbre suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

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

Red de riego e hidrantes (art. 189 PGOU)

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

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

Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (CTE-DB-SI).

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

4.- En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, el que cumple las condiciones señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno da Corporación en la sesión de Asunto: *Javier Bustamante Izquierdo* o secretario xeral do Pleno.

C.- CONDICIONES DEL SANEAMIENTO

Red de saneamiento (art. 190 PGOU)

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

Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas y desagües de sumideros, serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando

tubería de gres, fibrocemento, plásticos o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

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

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, que será inferior al 85%. Para los caudales de aguas de lluvias se calcularán, en base a datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos de lluvias; con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores cincuenta (50) hectáreas.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m, preferiblemente 1,50 m, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante.

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

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

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos,

arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

La conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá en pozos de registro.

D.-CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Redes de distribución (art. 192 PGOU)

Tanto en baja como en media tensión, las redes de distribución serán subterráneas.

Las redes de distribución tendrán las siguientes características:

Baja tensión: 380/220 V.

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

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

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

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

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

Se permitirá la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

En todo caso cualquier centro de transformación subterráneo deberá situarse dejando una distancia libre mayor de 1 m de cualquier conducción rígida existente (Saneamiento, Abastecimiento, Gas, Telefonía, etc.).

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

Alumbrado (art. 193 PGOU)

Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Parques, jardines, áreas peatonales y aceras: 5 luxes

Zona viaria rodada 8 luxes

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

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

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

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

En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el reglamento

Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

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

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

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

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

E.-CONDICIONES EN LA RED DE TELECOMUNICACIÓN (art. 194 PGOU)

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizaran conforme a los criterios de las compañías concesionarias y de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 401/2003 de 4 de abril que regula este tipo de infraestructura.

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

F.- RED DE GAS (art. 195 PGOU)

El diseño de la red y de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M. 18.11.1974 y O.M. 26.10.1983) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro a través de ella de gas natural.

Las conducciones serán subterráneas, así como las instalaciones complementarias.

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

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

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

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

G.-ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (art. 196 PGOU)

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

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Pendiente máxima de los paseos del diez ciento (10%).
2. La iluminación media de los paseos será igual o superior a 7 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinte (0,20). La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux.

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

Documento referente a las
condiciones sinaladas no acorde de
aprobación definitiva adoptado polo

Pleño da Corporación en

28 NOV 2014

CONCELLO DE SANTIAGO
sesión do Pleno
JOSE LUIS PEREIRO ALONSO - DR. ARQUITECTO
SIMÓN PEREIRO LOPEZ-QUECUTY - ARQUITECTO

O secretario xeral do Pleno

C/ POMBAL N° 2
Tel.: 981/58.03.08 – 981/56.94.10/11
Fax: 981/57.41.30
15.705 SANTIAGO
E-mail: luardosarela@infonegocio.com

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

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

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

Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.

Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos, para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

La plantación del arbolado de las zonas verdes se efectuará en la primera etapa de urbanización del respectivo polígono.

MUNIÑO DE VIDAN: La protección del Muiño de Vidán, catalogado, se entiende a todos sus elementos funcionales, en particular al canal que discurre por la zona verde del ámbito, lo que se tendrá en cuenta en la elaboración del proyecto de urbanización, con el objeto de garantizar su protección y puesta en valor.

2.6.-CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DEL SISTEMA VIARIO (art. 197 a 205 PGOU)

2.7.-CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL (art. 126 PGOU)

En los aspectos no contemplados en las adjuntas normas y ordenanzas del Plan Parcial Muíño de Vidán, serán de aplicación las determinaciones de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación de Santiago de Compostela vigente.

Art. 28.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización, correspondiente al Plan Parcial SUD-11, Muiño de Vidan será a cargo de los propietarios de dicho ámbito. A tal efecto deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación, con una duración mínima de quince años, desde la fecha de constitución.

Santiago, octubre 2014

Los Arquitectos,

Fdo.: José Luis Pereiro Alonso

Fdo.: Simón Pereiro López-Quecuty



JOSÉ LUIS PEREIRO ALONSO - DR. ARQUITECTO
SIMÓN PEREIRO LÓPEZ-QUECUTY - ARQUITECTO

C/ POMBAL Nº 2
Tel.: 981/58.03.08 – 981/56.94.10/11
Fax: 981/57.41.30
15.705 SANTIAGO
E-mail: luardosarela@infonegocio.com

VI. ANUNCIOS**B) ADMINISTRACIÓN LOCAL****CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA**

ANUNCIO de aprobación definitiva do Plan parcial do solo urbanizable delimitado número 11 (SUD-11). Muíño de Vidán.

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria do día 28 de novembro de 2014, adoptou entre outros o seguinte acordo:

Aprobar definitivamente o Plan parcial de ordenación do SUD-11 (Muíño de Vidán), segundo o documento reformado presentado o día 17 de novembro de 2014 por Zoar Residencial, S.L., no cal figuran incorporadas as modificacións sinaladas no acordo, xunto cos anexos presentados o 9 de xuño.

O presente acordo notificaráselles persoalmente a todos os interesados e publicarase no *Diario Oficial de Galicia*. Así mesmo publicarase, xunto co texto íntegro da normativa urbanística aprobada, no *Boletín Oficial* da provincia.

Con data do 25 de novembro de 2014, Zoar Residencial, S.L. presentou un documento refundido que integra a documentación presentada o día 17 de novembro cos anexos presentados o 9 de xuño de 2014. Neste documento corríxese tamén a cor da trama que define o sistema viario nos planos de ordenación 3 e 6.1, xa que a anterior trama levaba a confusión. Este cambio é simplemente de carácter gráfico e non afecta o contido do documento aprobado. O Pleno da Corporación, con data do 4 de marzo, toma coñecemento da presentación do documento refundido.

O acto de aprobación definitiva da citada modificación puntual foi comunicado á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, con data do 24 de marzo de 2015, en cumprimento do disposto polo artigo 92.3 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG).

O anuncio de aprobación definitiva, xunto coa normativa, publicouse no *Boletín Oficial* da provincia da Coruña número 69, do 15 de abril de 2015.



Contra o acordo de aprobación definitiva poderase interpoñer directamente recurso contencioso-administrativo, ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses contado a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio.

Santiago de Compostela, 15 de abril de 2015

Teresa Gutiérrez López
Concelleira da Área de Desenvolvemento Urbano e Sostible



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Urbanismo. Sección de Planeamento e Xestión

Anuncio de aprobación definitiva do Plan parcial do solo urbanizable delimitado número 11 (SUD-11). Muíño de Vidán

ANUNCIO

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria do día 28 de novembro de 2014, adoptou entre outros, o seguinte acordo:

- Aprobar definitivamente o Plan parcial de ordenación do SUD-11 (Muíño de Vidán), segundo o documento reformado presentado o día 17 de novembro de 2014 por ZOAR RESIDENCIAL S.L., no que figuran incorporadas as modificacóns anteriormente sinaladas, xunto cos anexos presentados o 9 de xuño.

O presente acordo notificarase persoalmente a todos os interesados e publicarase no Diario Oficial de Galicia. Así mesmo publicarase, xunto co texto íntegro da normativa urbanística aprobada, no Boletín Oficial da Provincia.

Con data 25 de novembro de 2014, ZOAR RESIDENCIAL, S.L. presentou un documento refundido que integra a documentación presentada o día 17 de novembro cos anexos presentados o 9 de xuño de 2014. Neste documento corríxese tamén a cor da trama que define o sistema viario nos planos de ordenación 3 e 6.1, xa que a anterior trama levaba a confusión. Este cambio é meramente de carácter gráfico e non afecta ao contido do documento aprobado. O Pleno da Corporación, con data 4 de marzo toma coñecemento da presentación do documento refundido.

O acto de aprobación definitiva da citada Modificación puntual, foi comunicado á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, con data 24 de marzo de 2015, en cumprimento do disposto polo artigo 92.3 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG).

Contra o acordo de aprobación definitiva, poderase interpoñer directamente recurso contencioso administrativo ante o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio.

De acordo co sinalado no artigo 92.2 da LOUG, publícase deseguido o texto íntegro da normativa urbanística de aplicación.

Santiago de Compostela, 27 de marzo de 2015

A concelleira de Área de Desenvolvemento Urbano e Sostible

Asdo.: Teresa Gutierrez López

2.-ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

ART.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

1. El presente Plan Parcial desarrolla el suelo urbanizable definido por el Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela el ámbito del Sector SUD-11 "Muíño de Vidán".

2. El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el BOP de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación Definitiva y de las presentes Ordenanzas, y haya transcurrido el plazo previsto en el marco legal urbanístico vigente. Su vigencia será indefinida.

3. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de reparcelación y de parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito del Plan Parcial.

ART.2. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

En todos los puntos no desarrollados en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Municipal de Santiago de Compostela.

ART.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

El alcance normativo del Plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran: Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Planos de Ordenación que tendrán carácter obligatorio.

La cartografía a escala 1/500, que constituye la base gráfica sobre la que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia urbanística.

ART.4. MODIFICACIONES

Las modificaciones del planeamiento se regularán por el régimen general aplicable en la materia.

ART.5. DESARROLLO OBLIGATORIO

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

ART.6. ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán redactarse Estudios de Detalle para la reordenación volumétrica de las manzanas edificables sin alterar las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, así como para reajustar las alineaciones en puntos de definición singular del ámbito.

ART.7. EJECUCIÓN

La ejecución del Plan Parcial se realizará en un único polígono.

ART. 8. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se fija como sistema de actuación para el desarrollo del Plan Parcial el de COMPENSACIÓN. Este sistema podrá ser sustituido por otros de los contemplados en la L.S. con la tramitación y en los supuestos establecidos en el R.G. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero. No obstante, la empresa promotora del polígono está pendiente de la formalizar la adquisición de 2.657m² para completar el 100% del total del ámbito de actuación, en cuyo caso se realizará su desarrollo a través del sistema de actuación POR CONCIERTO, realizando posteriormente su gestión urbanística a través de un proyecto de equidistribución.

ART. 9. PARCELACIÓN

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

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

ART.10. DEFINICIONES

Los términos y definiciones relativas a las ordenanzas del presente Plan Parcial, están reguladas por el artículo 121 (definiciones) del Plan General de Ordenación de Santiago aprobado el 30 de octubre de 2008 por el pleno del Concello de Santiago (BOP-10/3/2009-Nº 56).

2.2.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN- PLAN GENERAL**ART.11. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS**

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo definido en los Planos de Ordenación y a los parámetros máximos definidos por los cuadros de características que tendrán carácter de máximos. Las condiciones de definición de los espacios libres tanto públicos como privados, se ajustarán a los criterios y definiciones recogidas en el documento del decreto de las Normas de habitabilidad de Galicia Decreto 29/2010, así como a las determinaciones del Plan General.

ART. 12. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y AMBIENTALES

Estas condiciones estarán reguladas por el artículo 125 del Plan General de Ordenación de Santiago, estando supeditadas a las particulares que en caso concreto especifique el presente Plan Parcial.

ART.13. RESTO DE LOS PARÁMETROS

Para el resto de los parámetros no definidos en estas Normas Comunes de Edificación se seguirán las Ordenanzas Municipales (PGOU) y a las Normas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial.

El número máximo de viviendas previsto por el Plan Parcial es de 66. La edificabilidad asignada no podrá superar 0,40 m² por cada metro cuadrado de suelo del sector.

La regulación del número de viviendas por unidad morfológica establecido en el cuadro de características tiene carácter de estricta cumplimentación en base al número máximo de viviendas permitidas en cada manzana.

A efectos del cálculo de superficie edificable máxima designada en los Cuadros de Características se exceptúan del cómputo de edificabilidad los sótanos destinados a instalaciones del conjunto del edificio o garajes, a excepción del sótano -1 del edificio 1 destinado a uso comercial y servicios en edificio exclusivo, vinculado a las plantas superiores, que computará a efectos del cálculo de la superficie edificable máxima asignada.

2.3.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ART.14.- ORDENANZAS PARTICULARES

Las ordenanzas de carácter general se complementan con las particulares de cada zona. Para cada una de estas se determinan las condiciones de volumen, altura, usos, etc., en los siguientes artículos. Las denominaciones de las ordenanzas particulares son las siguientes:

- A. Bloque abierto.
- B. Zona de vivienda unifamiliar.
- C. Zona de equipamiento municipal.
- D. Zonas verdes de uso público.
- E. Sistema viario.
- F. Reserva de infraestructuras (F).

ART. 15.- ORDENANZA A: BLOQUE ABIERTO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Responde a la tipología de vivienda colectiva en edificio residencial (M1, M2 y M4) y a bloque abierto para uso comercial y servicios en edificio exclusivo (M3). Corresponde a una edificación unitaria con frente a la Avda. Mestra Victoria Míguez y a vial posterior. Esta edificación unitaria está formada por cuatro bloques independientes para uso comercial en planta baja y viviendas en plantas altas (M1 y M2), para uso comercial y terciario en edificio exclusivo (M3) y para uso de viviendas (M4).

Las alturas de estos bloques serán de planta baja, dos plantas y B/C, (M1 y M2). En la fachada con frente posterior, al Río Sarela las alturas serán de 3 plantas (planta baja y 2 bajo rasante) para las manzanas M3 y M4. Bajo la edificación colectiva y por debajo de la cota de la Avda. da Mestra Victoria Miguez se desarrolla el garaje-aparcamiento que podrá contar con tres plantas bajo dicha rasante, a modo de zócalo bajo la edificación principal. Por tratarse de un proyecto unitario de cuatro bloques que comparten sótano, a efectos del cálculo de plazas de aparcamiento, el proyecto que desarrolle esta actuación deberá cumplir el número exigido por el PXOM para cada uso.

ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN.

En esta manzana para uso de vivienda colectiva, comercial y terciario en edificio exclusivo, será de aplicación con carácter general la ordenanza A.- "EDIFICACIÓN ABIERTA (art. 141) del Plan General de Ordenación de Santiago.

PARAMETROS DE EDIFICACIÓN.

Se respetarán las alineaciones y líneas edificatorias, los fondos edificables máximos y la altura indicada en los planos de ordenación.

Debido a la topografía de la parcela, resulta parte de la edificación por debajo de la rasante de la acera de la vía principal destinada a uso de aparcamiento, instalaciones, almacenes, trasteros y uso terciario y de servicios en el edificio exclusivo (M3).

En los bloques M1 y M2 el espacio bajo cubierta podrá permitirse el uso de vivienda cuando este vinculado a la planta inferior. En los bloques M3 y M4 el techo de la planta baja (sobre la cota media 175) se resolverá como cubierta plana, para permitir la vista de las viviendas de los bloques M1 y M2.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y USOS.

Edificabilidad total para manzanas de edificación abierta (ordenanza A): 7.879 m².

USOS COMERCIALES EN PLANTAS BAJAS (M1, M2 y M3): 1.424 m².

USO TERCARIO Y COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO (M3): 1.898,00 m².

TOTAL USO COMERCIAL Y SERVICIOS: (M1, M2 y M3). 3.322 m²

USO RESIDENCIAL EN BLOQUES (M1, M2 Y M4): 4.557 m².

ALINEACIONES: Las definidas en los planos de ordenación.

ALTURA MÁXIMA: La altura máxima en número de plantas será de tres plantas, B+II+B/C, para el uso de viviendas, en M1 y M2. Tres plantas con cubierta plana en M3 y M4.

GARAJE APARCAMIENTO: Se dispondrá dentro de la parcela de al menos dos plazas de aparcamiento por vivienda y para otros usos según exigencias del PXOM.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se permite la construcción de 3 sótanos o semisótanos con la ocupación del ámbito definido en el plano de alineaciones, pudiendo ocupar mayor superficie que la edificación en altura, para formalizar la plataforma existente entre la avenida Mestra Victoria Míguez y el terreno, de conformidad con la solución propuesta por el Plan Parcial.

OTRAS DETERMINACIONES.

Será necesario la realización de un proyecto del conjunto de la manzana que incluya los bloques M1, M2, M3 y M4, así como los sótanos señalados en la solución propuesta en el Plan Parcial. Se proyectará un acceso, a los sótanos desde la Avda. da Mestra Victoria Míguez en M1 así como otro a salida en M2, de conformidad con la solución propuesta en el Plan Parcial. La plataforma de la planta baja en la Avda. Mestre Victoria Miguez tendrá el nivel y rasantes de la acera (2%), resolviéndose en cada bloque la accesibilidad.

La planta baja de la manzana M3, de uso comercial, no se podrá comunicar con el resto de las plantas inferiores de uso terciario.

ART. 16.- ORDENANZA B: VIVIENDA UNIFAMILIAR

· ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Será de aplicación para las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar pareada, situadas en la zona central del polígono, señaladas con los números 1 a 12 del presente Plan Parcial Muiño de Vidan.

· ORDENANZA GENERAL DE APLICACIÓN

Será de aplicación para estas parcelas la ORDENANZA 5.- "VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RINGLEIRA" del Plan General de Ordenación de Santiago (Art. 142) en los aspectos no definidos por esta ordenanza B.

· PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Las alineaciones de parcela serán las definidas en el Plan Parcial Muiño de Vidan.
- La parcela mínima será vivienda unifamiliar en este Plan Parcial de Vidan, se señala en 180 m².
- Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 5 m., en la fachada principal, 2,50 m., en la fachada lateral y 3 m., en el fondo de la parcela.
- La edificabilidad total para la manzana proyectada para vivienda unifamiliar pareada es de 1.613 m².
- La edificabilidad asignada a cada parcela es de 1.613/12= 134,50 m².

ART. 17.- ORDENANZA C: ZONA DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL

Corresponde esta ordenanza al Muiño de Vidan, elemento catalogado y protegido. La catalogación y protección del equipamiento se entiende a todos los elementos funcionales vinculados al Molino, como al canal que lo sirve.

En los planos de ordenación se delimita la zona calificada como equipamiento, para los efectos de cuantificación de estándares, si bien el equipamiento y sus elementos accesorios deberán entenderse integrados en la zona verde pública situada a ambos márgenes del río, con el que forma un conjunto unitario.

Se autoriza cualquier uso de equipamiento público siempre que resulte compatible con la protección y puesta en valor de la edificación catalogada.

En lo que se refiere a las actuaciones autorizables, condiciones de protección y demás aspectos derivados de su catalogación se estará a lo previsto en los artículos 172 y 174 del PXOM.

ART. 18 ORDENANZA D: ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de ordenación se definen los espacios libres de uso y dominio público.

Será de aplicación la ordenanza de Sistemas de parques, jardines urbanos y espacios libres (art. 137) del Plan General de Ordenación de Santiago.

CONDICIONES DE USO: Las instalaciones compatibles dentro de estas zonas serán las siguientes:

Juegos infantiles formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

Juegos al aire libre y áreas de deporte no reglado.

Áreas de plantación y ajardinamiento.

Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

Quioscos de música.

Puestos de revistas, pájaros, flores, etc.

Servicios higiénicos públicos.

CONDICIONES ESPECIALES: Los espacios libres que se encuentren dentro del dominio público hidráulico estarán regulados por Reglamento del Dominio Público terrestre, Real Decreto de 9/2008, y la Ley de Aguas de Galicia.

ART. 19.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE USO PÚBLICO

Corresponden a los espacios libres entre bloques de la manzana de edificación colectiva con frente a la Avda. mestre Victoria Miguez (Ordenanza A).

Estos espacios deberán ser tratados como las aceras del viario peatonal y su espacio bajo rasante podrá ser ocupado en el subsuelo de conformidad con las determinaciones del Plan Parcial para usos privados.

ART. 20.- ORDENANZA E.- SISTEMA VIARIO

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de ordenación se definen los espacios destinados a viales rodados y peatonales.

CONDICIONES DE USO: Exclusivamente el uso de circulación de vehículos y peatones, según el diseño del plan parcial.

El proyecto de urbanización determinará con toda exactitud las rasantes definitivas, así como la posición de los puntos de alumbrado público y características de las redes de servicios, de conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santiago.

ART. 21.- ORDENANZA F.- RESERVAS DE INFRAESTRUCTURAS

AMBITO Y CARACTERÍSTICAS: En los planos de ordenación se definen los espacios destinados a reservas de infraestructuras generales.

CONDICIONES DE USO: Exclusivamente para el uso de servicios e infraestructuras generales. Se reservan los espacios necesarios para la ubicación de 2 centros de transformación situados al Este y Oeste de la parcela de vivienda colectiva. Estos centros se instalaron bajo la rasante de la Avda. Mestre Victoria Miguez, integrados en dicha plataforma.

2.4. NORMAS REGULADORAS DE USO

ART.22. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Se definen los usos autorizados y tolerados en el ámbito del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en las ordenanzas particulares de edificación.

La regulación y definición de los distintos usos se regulará por las determinaciones del artículo 103 y siguientes del Plan General de Ordenación de Santiago (capítulo I).

2.5.- NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y HABITABILIDAD

Con relación a la accesibilidad será de aplicación la ley 8/1997 de “Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la comunidad autónoma de Galicia” así como lo dispuesto en el reglamento aprobado por decreto 35/2000 de 28 de enero. Asimismo será de aplicación la orden del ministerio de vivienda 561/2010 de 1 de febrero de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”.

En relación a la habitabilidad será de aplicación la normativa de habitabilidad de la xunta de Galicia.

2.6.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones señaladas en el Capítulo VIII de la normativa urbanística del Plan General de Santiago.

ART.23. OBLIGATORIEDAD

Para la ejecución del plan parcial se redactaran proyectos de urbanización que desarrolle sus determinaciones de acuerdo con las presentes normas. Tendrá carácter de obligatoriedad el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1.997, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como a lo dispuesto en el reglamento, aprobado por decreto, 35/2000 del 28 de Enero y orden de VIV/561/2010 de 1 de febrero.

ART.24. OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones del art. 181 de la normativa del Plan General.

Los proyectos de urbanización deberán resolver, en las condiciones previstas en el Plan Parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos con los que hubieran de verse afectados por las obras proyectadas.

ART. 25.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las determinaciones del art. 182 de la normativa del Plan General.

ART.26. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las normas establecidas en la LSG y artículo 183 de la normativa del Plan General de Santiago.

ART.27. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN**A.-CONDICIONES DE LA RED VIARIA****Pavimentación (art. 184 PGOU)**

Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas tanto en lo que hace al espesor de las capas de firme necesario como al material a emplear en la capa de rodadura, se tendrá en cuenta el carácter y el tráfico de las mismas.

Se recomienda que el pavimento de las calzadas mantenga igual textura que el pavimento de las vías que confluyen en el ámbito, con objeto de facilitar una mayor uniformidad dentro del tejido urbano.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas de los pavimentos que se prevean en estas zonas se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.

El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

Las tapas de arquetas, registros, etc, se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros, sin perjuicio de la eliminación de barreras arquitectónicas.

Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el rebaje del bordillo.

Si debieran instalarse en las aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado.

La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente que impida el corrimiento de tierras, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Aparcamientos públicos: Las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria prevista en el Plan Parcial podrán reorganizarse o redistribuirse en el proyecto de urbanización, siempre que quede garantizado el estándar mínimo exigible de 50 plazas.

En el caso de que para garantizar la mejor protección de los elementos catalogados sea necesario eliminar alguna plaza de las previstas en su contorno, y sea necesario recolocarla para conseguir el mínimo de 50 plazas públicas en el conjunto del ámbito, incluyendo las calificadas como sistema de espacios libres.

Ajardinamiento

Serán de aplicación las determinaciones del art. 185 de la normativa del Plan General.

Las aceras de los viales de acceso se acompañaran preferentemente de alineaciones de árboles.

Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento.

Si los alcorques y regueras son profundos y suponen peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los espacios verdes deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.

Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.

La distancia mínima entre árboles y línea de fachada será de dos metros y medio (2,5 m).

Mobiliario urbano (art. 186 PGOU)

Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización.

Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Todos los bancos, que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos que permitan una mínima o nula conservación.

B.-CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

Abastecimiento de agua potable (art. 188 PGOU)

Para el dimensionado de la red deberá de preverse un consumo medio de trescientos litros por habitante y día (300). Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo perdidas en la red, riego de viales y zonas verdes. Para la transformación de usos en habitante-equivalente se utilizaran los coeficientes previstos en la NTE.IFA.MOPU-76.

En todo caso, se estará a las condiciones técnicas que prescriban los servicios técnicos municipales y las empresas concesionarias del servicio.

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

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

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

La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar, comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,8 m/s.

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

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbre suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

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

Red de riego e hidrantes (art. 189 PGOU)

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

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

Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (CTE-DB-SI).

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

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

C.-CONDICIONES DEL SANEAMIENTO

Red de saneamiento (art. 190 PGOU)

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

Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas y desagües de sumideros, serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrífugado o vibrado. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando tubería de gres, fibrocemento, plásticos o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

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

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, que será inferior al 85%. Para los caudales de aguas de lluvias se calcularán, en base a datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos de lluvias; con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores cincuenta (50) hectáreas.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m, preferiblemente 1,50 m, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante.

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

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

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

La conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá en pozos de registro.

D.-CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Redes de distribución (art. 192 PGOU)

Tanto en baja como en media tensión, las redes de distribución serán subterráneas.

Las redes de distribución tendrán las siguientes características:

Baja tensión: 380/220 V.

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

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

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

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

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

Se permitirá la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

En todo caso cualquier centro de transformación subterráneo deberá situarse dejando una distancia libre mayor de 1 m de cualquier conducción rígida existente (Saneamiento, Abastecimiento, Gas, Telefonía, etc.).

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

Alumbrado (art. 193 PGOU)

Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Parques, jardines, áreas peatonales y aceras: 5 luxes

Zona viaria rodada 8 luxes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.-CONDICIONES EN LA RED DE TELECOMUNICACIÓN (art. 194 PGOU)

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizaran conforme a los criterios de las compañías concesionarias y de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 401/2003 de 4 de abril que regula este tipo de infraestructura.

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

F.- RED DE GAS (art. 195 PGOU)

El diseño de la red y de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M. 18.11.1974 y O.M. 26.10.1983) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro a través de ella de gas natural.

Las conducciones serán subterráneas, así como las instalaciones complementarias.

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

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

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

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

G.-ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (art. 196 PGOU)

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

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Pendiente máxima de los paseos del diez ciento (10%).
2. La iluminación media de los paseos será igual o superior a 7 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinte (0,20). La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux.

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

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

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

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

Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.

Los árboles de alineaciones se plantarán con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos, para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

La plantación del arbolado de las zonas verdes se efectuará en la primera etapa de urbanización del respectivo polígono.

MUÑIÑO DE VIDAN: La protección del Muñío de Vidán, catalogado, se entiende a todos sus elementos funcionales, en particular al canal que discurre por la zona verde del ámbito, lo que se tendrá en cuenta en la elaboración del proyecto de urbanización, con el objeto de garantizar su protección y puesta en valor.

2.6.-CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DEL SISTEMA VIARIO (art. 197 a 205 PGOU)

2.7.-CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL (art. 126 PGOU)

En los aspectos no contemplados en las adjuntas normas y ordenanzas del Plan Parcial Muñío de Vidán, serán de aplicación las determinaciones de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación de Santiago de Compostela vigente.

Art. 28.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización, correspondiente al Plan Parcial SUD-11, Muñío de Vidán será a cargo de los propietarios de dicho ámbito. A tal efecto deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación, con una duración mínima de quince años, desde la fecha de constitución.

2015/3781