

ÍNDICE

1. DISPOSICIONES GENERALES.....	2
1.1. Ámbito de ordenación	2
1.2. Determinaciones del plan parcial.....	2
2. NORMAS GENERALES Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.....	3
2.1. Definiciones.....	3
2.2. Condiciones de la urbanización Criterios generales para la ordenación.....	3
2.3. Condiciones de la edificación.....	3
2.4. Condiciones de los usos.....	4
3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	4
3.1. Ordenanza 1. Vivienda colectiva.....	4
3.2. Ordenanza 2. Vivienda unifamiliar.....	7
3.3. Ordenanza 3. Terciario.....	10
3.4. Ordenanza 4. Equipamientos.....	12
4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y SISTEMA VIARIO.....	14
5. EJECUCION DEL PLAN.....	16
5.1. Poligonación y plan de etapas.....	16
5.2. Sistema de actuación.....	16
5.3. Plazos de ejecución.....	16
6. OTRAS DETERMINACIÓNS (SECTORIALES).....	17
7. FICHA RESUMEN DEL PLAN.....	18

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Ámbito de ordenación

Esta normativa regula los usos y condiciones de edificación en el ámbito del área de suelo urbanizable no delimitado SUND-4 (Rebordaos) del vigente Plan Xeral de ordenación municipal (PXOM) de Santiago de Compostela.

El ámbito de ordenación es el que se recoge en la información gráfica de este documento y coincide con la totalidad del área prevista en el PXOM, con la mayor precisión propia de la escala de trabajo, y con la exclusión de los terrenos de la Variante de Aradas (VG. 1.8), propiedad de la Xunta de Galicia.

Con los ajustes propuestos, el sector objeto de ordenación ocupa una superficie total de 162.833 m²

1.2. Determinaciones del plan parcial

El plan parcial asigna los usos globales y pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso para el conjunto del sector, a través de los planos de ordenación y de la presente normativa.

Define las reservas de terrenos para sistemas locales, dando cumplimiento a las reservas mínimas establecidas por la LSG y su reglamento. Las magnitudes y características de estas reservas se recogen en la ficha resumen del plan (apartado 7.1).

Define el trazado y características del sistema viario del sector, y de su enlace con el sistema general viario, a través de la fijación de alineaciones rasantes y zonas de protección. Esta información se contiene en el plano PORD_02LIC_01, 02, 03, 04

Define el trazado y características de las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento y eléctrica, en los planos de ordenación correspondientes. PORD_03LIS_01, 02, 03

Establece las determinaciones para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación, que se concretan en los planos PINFS_06PROTEC y PORD_01USOS_01 y en esta normativa (apartado 3.1.4 y en las normas particulares correspondientes).

Establece las medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes. Define también las zonas, exteriores al sector que es preciso obtener y urbanizar para garantizar la adecuada conexión del sector a la red viaria existente.

Establece los plazos para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos de cesión, urbanización y edificación.

Establece la división del sector en dos polígonos de ejecución independientes, tal y como se detalla

en el apartado 5.3, plano PORD_04POL.

Contiene una estimación económica del coste de ejecución de las obras de urbanización y dotación de infraestructuras y servicios, incluyendo también el coste de obtención y de ejecución de las conexiones previstas con la red viaria exterior al sector.

Delimita el área de reparto de beneficios y cargas, incluyendo los concretos terrenos de sistema general (PR-4 y C-1) que se adscriben para su obtención, de conformidad con las previsiones del Plan general. Las parcelas de sistema general adscritas al SUND-4 se identifican en el plano pinfs_02catastro. Su asignación a los polígonos se recoge en el apartado 7.1 de este documento.

2. NORMAS GENERALES Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

2.1. Definiciones

La definición de los términos empleados en estas normas relativos a las condiciones de las parcelas, parámetros edificatorios, de posición, ocupación, edificabilidad, volumen y otros es la que establece el PXOM. Supletoriamente, en todo lo que no se oponga o contradiga al planeamiento municipal, se aplicará el Anexo I del Decreto 143/2016 (RLSG), así como el Plan básico autonómico.

La definición de los usos se remite al Capítulo I del Título III de las Normas urbanísticas del PXOM vigente.

2.2. Condiciones de la urbanización

La urbanización del sector tendrá en cuenta su colindancia con el área de valor paisajístico y ambiental del núcleo dos Vilares, y su entorno natural, en particular con el sistema hídrico del Rego dos Vilares y los caminos y trazas agrarias existentes.

A tal fin el plan define y delimita los elementos valiosos del paisaje y la vegetación que se deben proteger (planos PORD_01USOS y PINFS_06PROTEC) y establece unas medidas y condiciones de protección específicas para la urbanización de estos espacios, que afectan también a las parcelas situadas en la franja oeste del sector.

La nueva urbanización integrará estos elementos existentes, que se mantendrán en su estado natural, con los espacios de nueva creación garantizando una adecuada y armoniosa transición entre los espacios urbanizados del sector y el entorno natural de la zona oeste del sector.

2.3. Condiciones de la edificación

Se establece con carácter general una disposición de las edificaciones que favorece las aperturas visuales hacia el oeste, donde se sitúa el área de mayor interés ambiental y paisajístico.

Con carácter general se permite la libre disposición del volumen edificado, siempre que quede inscrito en el volumen definido en cada ordenanza por el área de movimiento y la máxima altura permitida, teniendo también en cuenta los planos que definen la cubierta. La composición de las fachadas es libre, así como los materiales utilizados en su construcción.

Se cuidará su integración ambiental en el paisaje y en el entorno inmediato construido, para lo cual los proyectos deberán presentar los alzados de sus cuatro fachadas donde se aprecie su tratamiento conjunto. En ellos se dibujarán los árboles que se proyectan. Los materiales utilizados en las cuatro fachadas serán de similar calidad.

En los planos se mostrarán las relaciones de los edificios proyectados con los edificios próximos y con el paisaje, por lo que en ellos se reflejarán las edificaciones existentes y las proyectadas.

Se considerará especialmente la armonía con el paisaje existente para lo cual se evitarán los colores y materiales que le hagan destacarse del entorno.

Como norma general se garantizará el ajardinamiento con terreno permeable de al menos el 50 % de los espacios libres de la parcela edificable que no resulten ocupados por la edificación sobre rasante.

En las normas particulares de cada zona se concretan las medidas específicas de integración ambiental para las zonas edificables situadas en colindancia con los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, definidos en el plano PINFS_06PROTECT

2.4. Condiciones de los usos

Las normas particulares de cada zona establecen, a través de la correspondiente ordenanza, los usos pormenorizados admitidos para cada zona, determinando el uso principal o característico y los usos compatibles con este.

La regulación de los usos y sus condiciones de implantación son las que establece el capítulo I del Título III de las Normas Urbanísticas del PXOM de Santiago de Compostela, y las sectoriales que legalmente resulten de aplicación, en función de cada uso.

La normativa de usos del PXOM ha sido objeto de una Modificación puntual, aprobada definitivamente por el Pleno municipal en febrero de 2023. La definición y regulación de los usos propuestos en la normativa de este plan parcial se ha efectuado de acuerdo con la citada MP, siendo de aplicación directa lo establecido en el PXOM para los distintos usos permitidos.

3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

3.1. ORDENANZA 1. VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO

3.1.1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 1 comprende las zonas de edificación en bloque abierto denominadas P1, P2, P3, P4 y P5, tal y como se recogen en los planos de ordenación.

La delimitación de estas zonas define su alineación, es decir, la línea de separación entre la parcela de titularidad privada y los espacios públicos.

3.1.2. Sistema de ordenación.

Se fija un sistema de ordenación a través de un área de movimiento de la edificación. El área de movimiento representa la parcela susceptible de edificación sobre rasante.

En los planos de ordenación se define el área de movimiento de la edificación admisible para cada zona.

3.1.3. Parámetros y condiciones de la edificación.

Dentro del área de movimiento la edificación podrá disponerse libremente, atendiendo a los siguientes parámetros: edificabilidad y nº máximo de viviendas, ocupación máxima sobre y bajo rasante, altura máxima, fondo máximo de la edificación sobre rasante y retranqueos mínimos a la alineación.

- Edificabilidad y nº máximo de viviendas.

La edificabilidad máxima asignada a cada zona se recoge en el plano PORD_USOS_1 y en el cuadro de características del apartado 7.1.

El número máximo de viviendas autorizable en el conjunto del sector no podrá ser superior a 405, debiendo concretarse su distribución por parcelas en el proyecto de equidistribución

- Ocupación máxima.

Sobre rasante: El 75 % del área de movimiento.

Bajo rasante: 100 % del área de movimiento de la edificación, siempre que se cumplan las condiciones de integración ambiental definidas en el apartado 3.1.4.

- La altura máxima en nº de plantas para cada zona se define en los planos de ordenación.

Se establece la siguiente equivalencia entre la altura en número de plantas y metros, la altura máxima es la medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado de planta tipo:

Altura máx. (nº plantas)	Altura máx. (m)
B+2+ático	10,50
B+3+ático	13,50
B+4+ático	16,50

- Retranqueos mínimos:

Alineación frente a rúa Tambre: 3 m.

Resto de alineaciones: 3 m.

- Fondo máximo de la edificación sobre rasante. 15 m.
- construcciones por encima de la altura máxima: Se admiten cubiertas planas con planta ático retranqueada al menos 3 metros de los planos de fachada y con una ocupación máxima del 60% de la planta de piso inmediatamente inferior y una altura máxima de 3,5 metros sobre la altura máxima permitida.

El ático tiene carácter de planta independiente a las inferiores, con uso residencial.

Por encima de esta planta ático solo se autoriza la instalación de antenas para recepción de señales audiovisuales y de telefonía.

- Dotación de aparcamiento

Será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en las normas de uso del PXOM en atención a los usos proyectados.

3.1.4. Condiciones de integración ambiental

Como norma general se garantizará el ajardinamiento de al menos el 50 % de los espacios libres de uso privado de la parcela edificable que no resulten ocupados por la edificación sobre rasante.

Estos espacios ajardinados tendrán un tratamiento que garantice la permeabilidad del terreno e incluirán la plantación de arbolado en una proporción mínima de 1 ejemplar por cada 100 m² de superficie ajardinada.

Se establecen unas condiciones específicas de integración ambiental para las parcelas P2, P3, P4 por su condición de colindancia con elementos valiosos de paisaje y vegetación a proteger y conservar, recogidos en el plano PINFS_06PROTEC.

Para estas zonas se establece una franja de protección perimetral de 10 metros de diámetro desde el eje central del árbol, en las zonas de arbolado señaladas en el plano de referencia, en los cuales no se permite modificación del terreno que deberá permanecer en su estado natural actual. Se establece una segunda banda de protección de 25 metros de diámetro tomando como centro el eje del tronco del árbol, en la cual no está permitido excavar para la ejecución de vaciados de sótanos para aparcamientos o de cimentaciones. Entre la franja de 10m de diámetro y la de 25m están permitidos los caminos peatonales o de bicicletas con suelo permeable, tiene carácter de zona restringida y deberá perimetrarse con vallado durante el transcurso de las obras para evitar acopios o paso de maquinaria pesada.

Las zonas de vallado de parcela que definen el camino protegido deberán conservarse en su estado natural actual, cuidando de no dañar las especies vegetales ni la colocación de las piedras, raíces, etc. que conforman los muretes de los cerramientos.

Los proyectos de edificación en estas parcelas indicaran las zonas de protección del arbolado, y justificaran la distancia requerida en los vaciados para los aparcamientos subterráneos y la cimentación, con el fin de evitar acciones que alteren los elementos objeto de protección.

En la urbanización de las parcelas señaladas se mantendrá la continuidad espacial y visual entre las zonas protegidas y las de nueva creación. Por ello se cuidará especialmente la urbanización y el ajardinamiento del espacio circundante en los proyectos que se realicen, armonizando las especies que se implanten en las zonas verdes de nueva creación.

Para las determinaciones sobre cierres de parcela se estará a lo dispuesto en el Artículo 126, apartado 9. Cerramientos

3.1.5. Usos

Uso característico: Vivienda, incluso en planta baja.

Usos compatibles en planta baja: comercial y restauración, oficinas, equipamiento privado.

En edificio exclusivo se admiten los usos de terciario-residencial y de equipamiento, siempre que queden garantizados los mínimos obligatorios de uso vivienda y de vivienda protegida señalados en el cuadro de características (7.1)

En los espacios libres de las parcelas privadas se admiten usos comunitarios al servicio de las viviendas como piscinas, instalaciones deportivas, huertos comunitarios y similares. Se admiten edificaciones auxiliares vinculadas a estos usos comunitarios que computarán edificabilidad residencial. Estas edificaciones podrán disponerse tanto integradas en planta baja de la edificación principal como ocupando espacio libre de uso privativo. En este último caso deberán poder inscribirse en un sólido capaz máximo de 3x3x3m.

3.2. ORDENANZA 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA

3.2.1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 2 comprende las zonas de edificación de vivienda unifamiliar en hilera denominadas U6, U7 y U8, tal y como se recogen en los planos de ordenación.

La delimitación de estas zonas define su alineación, es decir, la línea de separación entre la parcela de titularidad privada y los espacios públicos.

3.2.2. Sistema de ordenación.

Se fija un sistema de ordenación a través de un área de movimiento de la edificación. El área de movimiento representa la parcela susceptible de edificación sobre rasante.

En los planos de ordenación se define el área de movimiento de la edificación admisible para cada zona.

Se deja abierta la posibilidad de distintas soluciones de ordenación y distintas tipologías de viviendas adosadas, admitiéndose tanto la solución con una planta de sótano mancomunado como de aparcamientos individuales bajo la propia vivienda, lo que permite una variación de propuestas en las distintas zonas.

3.2.3. Parámetros y condiciones de la edificación.

Dentro del área de movimiento, la edificación podrá disponerse libremente, atendiendo a los siguientes parámetros: edificabilidad máxima, nº máximo de viviendas, altura máxima, fondo

máximo de la edificación sobre rasante, frente mínimo y retranqueos mínimos a la alineación.

- Edificabilidad máxima y nº de viviendas.

La edificabilidad máxima asignada a cada zona se recoge en el plano PORD_01USOS_1 y en el cuadro de características del apartado 7.1

El número máximo de viviendas autorizable en el conjunto del sector no podrá ser superior a 405, debiendo concretarse su distribución por parcelas en el proyecto de equidistribución

- Altura máxima

La altura máxima es la que se señala en los planos de ordenación.

Se establece la siguiente equivalencia entre la altura en número de plantas y metros:

Altura máx. (nº plantas)	Altura máx. (m)
B+1	7,20

- Retranqueos mínimos: 3 m.
- Fondo máximo de la edificación sobre rasante: 15 m.
- construcciones por encima de la altura máxima:

El aprovechamiento bajo cubierta podrá destinarse a usos auxiliares de la edificación como trateros o a los usos permitidos en la planta inferior, siempre que su utilización esté vinculada a esta mediante escalera interior.

El aprovechamiento bajo cubierta deberá inscribirse en la envolvente definida por los planos de cubierta que tendrán una pendiente máxima de de 30 º y una altura máxima de cumbrera de 4 m.

- Sótanos

Con carácter general, bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del ámbito, para uso aparcamiento, excepto en las parcela U8 en las que esta posibilidad se condiciona al cumplimiento de las determinaciones de integración ambiental definidas en el apartado 3.2.4.

- Dotación de aparcamiento

Se establece la dotación mínima de plazas de aparcamiento que defina el PXOM para los usos que se implanten.

3.2.4. Condiciones de integración ambiental

Como norma general se garantizará el ajardinamiento de al menos el 50 % de los espacios libres de la parcela edificable que no resulten ocupados por la edificación sobre rasante.

Se establecen unas condiciones específicas de integración ambiental para la parcela U8 por su condición de colindancia con elementos valiosos de paisaje y vegetación a proteger y conservar, recogidos en el plano PINFS_06PROTEC.

Para estas zonas se establece una franja de protección perimetral de 10 metros de diámetro desde el eje central del árbol, en las zonas de arbolado señaladas en el plano de referencia, en los cuales no se permite modificación del terreno que deberá permanecer en su estado natural actual. Se establece una segunda banda de protección de 25 metros de diámetro tomando como centro el eje del tronco del árbol, en la cual no está permitido excavar para la ejecución de vaciados de sótanos para aparcamientos o de cimentaciones. Entre la franja de 10m de diámetro y la de 25m están permitidos los caminos peatonales o de bicicletas con suelo permeable, tiene carácter de zona restringida y deberá perimetrarse con vallado durante el transcurso de las obras para evitar acopios o paso de maquinaria pesada.

Las zonas de vallado de parcela que definen el camino protegido deberán conservarse en su estado natural actual, cuidando de no dañar las especies vegetales ni la colocación de las piedras, raíces, etc. que conforman los muretes de los cerramientos.

Los proyectos de edificación indicarán las zonas de protección del arbolado, y justificarán la distancia requerida en los vaciados para los aparcamientos subterráneos y la cimentación, con el fin de evitar acciones que alteren los elementos objeto de protección.

En la urbanización de las parcelas señaladas se mantendrá la continuidad espacial y visual entre las zonas protegidas y las de nueva creación. Por ello se cuidará especialmente la urbanización y el ajardinamiento del espacio circundante en los proyectos que se realicen, armonizando las especies que se implanten en las zonas verdes de nueva creación.

Para las determinaciones sobre cierres de parcela se estará a lo dispuesto en el Artículo 126, apartado 9. Cerramientos

3.2.5. Usos

Uso característico: Vivienda unifamiliar

Usos compatibles en planta baja: Comercial y restauración, oficinas, equipamiento.

En edificio exclusivo se admiten los usos de terciario-residencial, comercial, oficinas y equipamiento, siempre que quede garantizado el mínimo obligatorio de uso vivienda señalado en el cuadro de características (7.1)

En los espacios libres de las parcelas privadas se admiten usos comunitarios al servicio de las viviendas como piscinas, instalaciones deportivas, huertos comunitarios y similares. Se admiten edificaciones auxiliares vinculadas a estos usos comunitarios que computarán edificabilidad residencial. Estas edificaciones podrán disponerse tanto integradas en planta baja de la edificación principal como ocupando espacio libre de uso privativo. En este último caso deberán poder inscribirse en un sólido capaz máximo de 3x3x3m.

3.3. ORDENANZA 3. Terciario

3.3.1. Ambito de aplicación.

La ordenanza 3 comprende las zonas de edificación de carácter terciario denominadas C1, C2, C3 y C4, tal y como se recogen en los planos de ordenación. Ocupan los terrenos centrales del sector junto a la glorieta de la variante de Aradas, de tal forma que el tráfico que genera se resuelve entre esta glorieta y la interior del sector.

La delimitación de estas zonas define su alineación, es decir, la línea de separación entre la parcela de titularidad privada y los espacios públicos.

3.1.2. Sistema de ordenación.

Se fija un sistema de ordenación de volúmenes para cada zona a partir de la edificabilidad, porcentaje de ocupación y altura máximas permitidos y de los retranqueos mínimos obligatorios establecidos respecto de las alineaciones definidas para cada zona.

3.1.3. Parámetros y condiciones de la edificación.

La edificación podrá disponerse libremente en cada ámbito, atendiendo a los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima asignada a cada zona se recoge en el plano PORD_01USOS_1 y en el cuadro de características del apartado 7.1

- Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 50% de cada parcela

- La altura máxima en nº de plantas para cada zona se define en los planos de ordenación.

Se establece la siguiente equivalencia entre la altura en numero de plantas y metros:

Altura máx. (nº plantas)	Altura máx. (m)
B+1	9
B+2	12,50

- Retranqueos mínimos: 5 m
- Construcciones por encima de la altura máxima:

Por encima de la altura máxima definida en el apartado anterior solo se autorizan instalaciones y

maquinaria auxiliares como antenas para recepción de señales audiovisuales y de telefonía, instalaciones de acondicionamiento de aire, placas solares, maquinaria de ascensores y similares.

- Dotación de aparcamiento

Se exigirá la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en las normas de uso del PXOM en atención a los usos proyectados.

3.1.4. Condiciones de integración ambiental

Las zonas de uso terciario no ocupadas por edificación sobre rasante deberán estar ajardinadas como mínimo en un 50 % de la superficie libre de la parcela.

Se establecen unas condiciones específicas de integración ambiental para la parcela C3 por su condición de colindancia con elementos valiosos de paisaje y vegetación a proteger y conservar, recogidos en los planos PINFS_06PROTEC y PORD_01USOS

Para estas zonas se establece una franja de protección perimetral de 10 metros de diámetro desde el eje central del árbol, en las zonas de arbolado señaladas en el plano de referencia, en los cuales no se permite modificación del terreno que deberá permanecer en su estado natural actual. Se establece una segunda banda de protección de 25 metros de diámetro tomando como centro el eje del tronco del árbol, en la cual no está permitido excavar para la ejecución de vaciados de sótanos para aparcamientos o de cimentaciones. Entre la franja de 10m de diámetro y la de 25m están permitidos los caminos peatonales o de bicicletas con suelo permeable, , tiene carácter de zona restringida y deberá perimetrarse con vallado durante el transcurso de las obras para evitar acopios o paso de maquinaria pesada.

Las zonas de vallado de parcela que definen el camino protegido deberán conservarse en su estado natural actual, cuidando de no dañar las especies vegetales ni la colocación de las piedras, raíces, etc. que conforman los muretes de los cerramientos.

La zona completa del humedal será conservada en su estado natural actual, sin actuación ninguna, salvo la posible plantación de especies vegetales acordes con el medio.

Los proyectos de edificación en estas parcelas indicaran las zonas de protección del arbolado, y justificaran la distancia requerida en los vaciados para los aparcamientos subterráneos y la cimentación, con el fin de evitar acciones que alteren los elementos objeto de protección.

En la urbanización de la parcela señalada se mantendrá la continuidad espacial y visual entre las zonas protegidas y las de nueva creación. Por ello se cuidará especialmente la urbanización y el ajardinamiento del espacio circundante en los proyectos que se realicen.

3.1.5. Usos

El uso característico de estas parcelas es el comercial, compatible con actividades de ocio y restauración, oficinas y equipamiento privado.

Se admiten también los siguientes usos terciarios condicionados, es decir, sujetos a las siguientes condiciones:

Usos de hospedaje, y terciario-residencial: Para su autorización deberá justificarse el cumplimiento de los estándares de reserva dotacional legalmente exigidos para el uso hotelero/residencial en el conjunto del Plan parcial, así como la reserva mínima de uso comercial señalada en el cuadro de características (7.1).

Usos industriales y de servicio al automóvil: Se admiten los usos industriales en las categorías 1ª e 2ª, así como los de servicio al automóvil (talleres, garaje-aparcamiento, estaciones de servicio), siempre que se garantice la reserva mínima de uso comercial señalada en el cuadro de características (7.1)

Las unidades de suministro de carburantes deberán respetar una distancia mínima de 40 metros a las parcelas calificadas como equipamiento público o residenciales.

En cada una de las zonas (C1, C2, C3 y C4) se permite la implantación de uno o más establecimientos o instalaciones independientes.

En las parcelas pertenecientes al ámbito completo, se podrán implantar proyectos conjuntos que engloben la edificabilidad sin necesidad de formalizar su agrupación. En este supuesto las actividades autorizadas podrán ser ejercidas bajo un mismo título habilitante.

3.4. ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

3.4.1. Ambito de aplicación.

La ordenanza 4 comprende las zonas edificables para reserva del sistema local de equipamiento público, denominadas E1 y E2, tal y como se recogen en los planos de ordenación.

3.4.2. Sistema de ordenación.

Se fija un sistema de ordenación de volúmenes para cada zona a partir de la definición de la ocupación y de la altura máxima permitidas y de los retranqueos mínimos obligatorios respecto de las alineaciones definidas para cada zona.

La delimitación de estas zonas define su alineación, es decir, la línea de separación entre la parcela edificable y los espacios públicos.

3.4.3. Parámetros y condiciones de la edificación.

La edificación podrá disponerse libremente en cada ámbito, atendiendo a los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima sobre y bajo rasante: 50 %,
- Retranqueos mínimos a alineaciones: 5 m
- Altura máxima: B+2, con un máximo de 12,50 m.
- construcciones por encima de la altura máxima:

Por encima de la altura máxima definida en el apartado anterior solo se autorizan instalaciones y maquinaria auxiliares, como antenas para recepción de señales audiovisuales y de telefonía, instalaciones de acondicionamiento de aire, placas solares, maquinaria de ascensores y similares.

-Dotación de aparcamiento

Se establece la dotación mínima de plazas de aparcamiento que defina el PXOM para los usos que se implanten.

3.4.4. Condiciones de integración ambiental

Las zonas no ocupadas por la edificación sobre rasante deberán estar ajardinadas como mínimo en un 50 % de la superficie libre de la parcela. Se mantendrá la continuidad espacial y visual entre las zonas protegidas, las zonas verdes de nueva creación y las zonas ajardinadas que resulten de la edificación de las parcelas.

Se establecen unas condiciones específicas de integración ambiental para la parcela E2, por su condición de colindancia con elementos valiosos de paisaje y vegetación a proteger y conservar, recogidos en el plano PINFS_06PROTEC.

Para estas zonas se establece una franja de protección perimetral de 10 metros de diámetro desde el eje central del árbol, en las zonas de arbolado señaladas en el plano de referencia, en los cuales no se permite modificación del terreno que deberá permanecer en su estado natural actual. Se establece una segunda banda de protección de 25 metros de diámetro tomando como centro el eje del tronco del árbol, en la cual no está permitido excavar para la ejecución de vaciados de sótanos para aparcamientos o de cimentaciones. Entre la franja de 10m de diámetro y la de 25m están permitidos los caminos peatonales o de bicicletas con suelo permeable, tiene carácter de zona restringida y deberá perimetrarse con vallado durante el transcurso de las obras para evitar acopios o paso de maquinaria pesada.

Las zonas de vallado de parcela que definen el camino protegido deberán conservarse en su estado natural actual, cuidando de no dañar las especies vegetales ni la colocación de las piedras, raíces, etc. que conforman los muretes de los cerramientos.

3.4.5. Usos

El uso característico de estas parcelas es el de equipamiento múltiple, admitiéndose cualquiera de los previstos en el artículo 136 del PXOM.

Las parcelas de reserva E1 y E2 podrán tratarse como una única parcela de equipamiento, en cuyo caso las condiciones de ordenación establecidas en el apartado 3.4.3. se aplicarán a la parcela en su conjunto.

4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y SISTEMA VIARIO.

4.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

Comprende los ámbitos calificados como zonas verdes y espacios libres tal y como se delimitan en los planos de ordenación.

Se establecen unas condiciones específicas de integración ambiental para los espacios libres y zonas verdes situados en colindancia con elementos valiosos de paisaje y vegetación a proteger y conservar, recogidos en el plano PORD_01USOS_1 y PINFS_06PROTEC

Para estas zonas se establece una franja de protección perimetral de 10 metros de diámetro desde el eje central del árbol, en las zonas de arbolado señaladas en el plano de referencia, en los cuales no se permite modificación del terreno que deberá permanecer en su estado natural actual. Se establece una segunda banda de protección de 25 metros de diámetro tomando como centro el eje del tronco del árbol, en la cual no está permitido excavar para la ejecución de vaciados de sótanos para aparcamientos o de cimentaciones. Entre la franja de 10m de diámetro y la de 25m están permitidos los caminos peatonales o de bicicletas con suelo permeable, tiene carácter de zona restringida y deberá perimetrarse con vallado durante el transcurso de las obras para evitar acopios o paso de maquinaria pesada.

Las zonas de vallado de parcela que definen el camino protegido deberán conservarse en su estado natural actual, cuidando de no dañar las especies vegetales ni la colocación de las piedras, raíces, etc. que conforman los muretes de los cerramientos.

La zona completa del humedal será conservada en su estado natural actual, sin actuación ninguna, salvo la posible plantación de especies vegetales acordes con el medio.

En la urbanización de las zonas verdes se mantendrá la continuidad espacial y visual entre las zonas protegidas, que se mantendrán en su estado natural y las de nueva creación. Por ello se cuidará especialmente la urbanización y el ajardinamiento del espacio circundante en los proyectos que se realicen, armonizando las especies que se implanten en las zonas verdes de nueva creación.

No se utilizarán especies invasivas como el eucalipto, coníferas, ..., buscando especies autóctonas tales como castaño, roble, sauce, fresno, abedul, ..., etc.

Los caminos peatonales y de bicicletas se materializarán con pavimentos permeables de tipo terrizo, con encintados de bordura de chapa metálica o de piedra natural, formando pequeñas cunetas para evitar la acumulación de agua en su superficie, vertiendo a las zonas marcadas en los planos de canalización de aguas pluviales

4.2. SISTEMA VIARIO Y APARCAMIENTOS

Comprende el conjunto de vías de dominio y uso público destinadas al movimiento de vehículos y peatones y al estacionamiento de vehículos.

Se distinguen el Sistema viario principal que estructura la movilidad del sector y el secundario,

formado por las vías transversales, principalmente de uso peatonal que conectan las vías principales con las zonas verdes y el entorno natural de la franja oeste del sector.

Se incluyen como parte del Sistema viario los tramos de vía que conectan el sector con el Sistema viario existente a través del suelo urbano.

En el plano PORD-02 SLIC.2 se ubican las plazas de aparcamiento en suelo público, que suman un total de 242 plazas. No obstante, el proyecto de urbanización podrá modificar la concreta ubicación de las plazas de aparcamiento público, debiendo garantizarse en todo caso un mínimo de 122 plazas en suelo público.

Las secciones transversales de las vías se definen en el plano PORD_02LINC_07, 08

Se garantizará la plantación de arbolado cuya dotación mínima asciende a 485 unidades, 170 en el polígono 1 y 315 en el polígono 2. La propuesta incluye un total de 1095 árboles en espacios libres de uso público, 394 en el polígono 1 y 701 en el polígono 2.

Franjas de protección. La franja de protección de la variante de Aradas queda reducida a 15 metros desde el distal de la carretera, en esta franja no se pueden ubicar construcciones y preferentemente se utilizarán como espacios para la plantación de árboles que proporcionen una barrera acústica. Si se rebasasen los límites establecidos de control sonoro, los promotores vendrán obligados a la instalación de paneles acústicos que fuesen necesarios para cumplir con los niveles de impacto acústico establecidos para las diferentes actividades, tiene carácter de zona restringida y deberá perimetrarse con vallado durante el transcurso de las obras para evitar acopios o paso de maquinaria pesada.

Normas de urbanización e integración ambiental para cada tipo de uso. La localización de los usos a implantar en el SUND 4, fijada por la presente propuesta de desarrollo del Plan Parcial, tiene implícitos unos condicionantes en cuanto a

- franjas de protección de arbolado existente, humedales, Manantiales y caminos de valor paisajístico.
- Localización de los espacios libres de uso público en continuidad con las zonas de protección medioambiental situadas al oeste del Sund.
- Disposición y localización de los caminos peatonales y de bicicletas para enlazar las zonas libres de uso público, creando itinerarios de interés paisajístico.
- Ubicación de las zonas residenciales con espacios libres de uso privado en continuidad con los espacios libres de uso público, creando continuidad y apertura visual sobre las zonas de protección medioambiental.
- Retranqueos para las zonas comerciales y de uso terciario, especialmente en relación con la zona con posibilidad de implantación de servicios de automóvil, de tal forma que se cumplan las distancias de 40 metros hasta las zonas de equipamiento y residencial.

5. EJECUCION DEL PLAN

5.1. Poligonación y plan de etapas

El plan parcial define dos polígonos de actuación, los polígonos 1 y 2. La delimitación precisa de ambos polígonos, así como de los sistemas generales adscritos a cada polígono se recoge en el plano de ordenación PORD_04POL.

Las magnitudes y características principales de cada polígono, así como las cargas de urbanización, sistemas generales y conexiones exteriores asignadas a cada polígono se recogen en el apartado 7, ficha resumen de la actuación.

El plan parcial prevé la ejecución de la ordenación en dos etapas o fases, la primera se corresponde con el polígono 1 y la segunda con el polígono 2. No obstante, en el Proyecto de urbanización podrán delimitarse distintas fases o unidades funcionales, a los efectos de ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación.

Todos los gastos realizados de forma anticipada por los propietarios del polígono 1, que deban repercutirse -en todo o en parte- a los propietarios del polígono 2 serán incluidos en la futura cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución del polígono 2. Para este efecto, el proyecto de urbanización del polígono 1 incluirá un capítulo separado con las obras repercutibles al polígono 2.

5.2. Sistema de actuación

Para ambos polígonos se fija el sistema de actuación indirecto por compensación o por concierto.

5.3. Plazos de ejecución

Polígono 1.

El proyecto de equidistribución del polígono 1 deberá formularse en el plazo máximo de UN AÑO, contado desde la publicación del acuerdo de inicio del procedimiento de equidistribución.

El proyecto de urbanización deberá formularse en el plazo máximo de UN AÑO, contado desde la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de TRES AÑOS a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Una vez recibida la urbanización del polígono los propietarios deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación y sufragar los gastos de mantenimiento de la urbanización durante el plazo de QUINCE AÑOS

Los propietarios deberán solicitar la licencia de edificación de sus parcelas dentro de los TRES AÑOS siguientes a la recepción de la urbanización completa del polígono.

Polígono 2

El proyecto de equidistribución del polígono 2 deberá formularse en el plazo máximo de UN AÑO, contado desde la recepción de la urbanización completa del polígono 1.

El proyecto de urbanización deberá formularse en el plazo máximo de UN AÑO, contado desde la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de TRES AÑOS a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Una vez recibida la urbanización del polígono los propietarios deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación y sufragar los gastos de mantenimiento de la urbanización durante el plazo de QUINCE AÑOS

Los propietarios deberán solicitar la licencia de edificación de sus parcelas dentro de los TRES AÑOS siguientes a la recepción de la urbanización completa del polígono.

6. OTRAS DETERMINACIONES.

PAISAXE

Las normas particulares de cada zona establecen las condiciones de integración ambiental específicas para proteger los elementos valiosos del paisaje y vegetación, identificados en el plano PINFS_06PROTEC y PORD_01USOS

ESTRADA VG-1-8

Para la ejecución de obras e instalaciones en el entorno de la carretera VG-1-8 es requisito previo al otorgamiento de la licencia municipal que se realicen los estudios precisos para determinar los niveles sonoros esperables y las medidas de protección de la contaminación acústica.

En el caso de superarse los umbrales recomendados por la normativa sectorial aplicable, podrán establecerse limitaciones a la edificabilidad o a los usos permitidos, o medidas adicionales de protección acústica.

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

a. Zona de Servicio Aeroportuaria

“Conforme a lo indicado el artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/98, el planeamiento urbanístico deberá clasificar a la Zona de Servicio Aeroportuaria como Sistema General Aeroportuario o denominación similar, estableciendo como su perímetro, al menos, el que figura en el Plan Director en coordenadas U.T.M., sin que existan determinaciones que puedan suponer una perturbación o interferencia a la explotación y desarrollo aeroportuario, así como que se contemplen dentro de la Zona de Servicio los usos que figuran en el Plan Director y en general aquellos que no sean incompatibles con la explotación y desarrollo del aeropuerto, prevaleciendo en caso de contradicción las disposiciones que figura en el Plan Director sobre las que pudiera establecer el planeamiento urbanístico o cualquier normativa no estatal aplicable.”

c. Servidumbres Aeronáuticas

“Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago de Compostela representadas en el Plano Normativo del Visor del Plan Básico Autonómico de Afecciones Sectoriales, planos 0094A-0804 y 0094A-0805 determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.”

“La Altura Máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santiago”

“En los terrenos incluidos en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.”

“Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en el Sund 4 no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Santiago, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.”

“Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.”

“Al encontrarse el Sund 4 incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

7. FICHA RESUMEN

7.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR		POLIGONO 1	POLIGONO 2	TOTAL SECTOR
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m2s)		57.721	105.112	162.833
SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS (m2s)		3.395	6.306	9.701
SUPERFICIE NETA (m2s) (se detrae la ocupada por caminos públicos que se mantienen)		56.575	105.112	161.687
SUPERFICIE NETA PARCELAS EDIFICABLES PRIVADAS (m2s)	USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	10.047	38.930	48.795
	USO CARACTERÍSTICO COMERCIAL Y COMPATIBLES	13.946	10.050	23.996
SUPERFICIE NETA ESPACIOS PUBLICOS DE CESIÓN (m2s)	SISTEMA VIARIO	13.841	23.663	37.608
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	18.095	29.281	47.454
	EQUIPAMIENTOS	1.792	3.188	4.980
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR (m2c)	USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	13.578	25.227	38805
	USO CARACTERÍSTICO TERCARIO	3.394	6.307	9.701
	EDIFICABILIDAD TOTAL	16.972	31.534	48506
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2c)	RESIDENCIAL LIBRE (Y OTROS USOS COMPATIBLES)	9.505	17.659	27164
	VIVIENDA PROTEGIDA	4.073	7.568	11641
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	141	263	404
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (m2s)	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (C1_BOISACA)	679	1.261	1.940
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (PR4_SAN LÁZARO)	2.176	5.045	7.761
	TOTAL SISTEMAS GENERALES	3.395	6.306	9.701

USOS OBLIGATORIOS (m²construidos)

VIVIENDA (60%*)			29103
VIVIENDA PROTEGIDA	4073	7568	11641
COMERCIAL Y COMPATIBLES (10%*) (ocio-restauración, oficinas, equipamiento)			4850

(*) Para que el uso Vivienda sea siempre mayoritario se garantiza que al menos un 60% de la total superficie edificable del sector se destine a este uso, condicionando en este sentido la autorización de usos terciarios en edificio exclusivo dentro de las ordenanzas residenciales

(*) Para evitar que los usos terciarios de hospedaje, industrial y terciario-residencial, acaben por desplazar a los usos comercial, oficinas y equipamiento -que prestan un servicio directo a la población residente- se fija un mínimo obligatorio de un 10% de la total superficie edificable del sector para los citados usos preferentes

7.3. CARACTERÍSTICAS DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS DEL SECTOR

DOTACIÓN	DENOMINACIÓN	POLIGONO 1	POLIGONO 2	TOTAL SECTOR
SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (M2S)	ZV.ZONAS VERDES	17.339	27.929	45.268
	PAS. PASEOS PEATONALES	756	1.370	2.126
		18.095	29.281	47.376
EQUIPAMIENTO (M2S)	E1	1792		
	E2		3.188	
		1792	3.188	4.980
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS Anexas a la red viaria Mínimo obligatorio (*)		100	162	262 122 (*)
ARBOLADO Mínimo obrigatoro (*)		394	701	1.095 485 (*)

(*) El Proyecto de urbanización podrá modificar la ubicación de las plazas de aparcamiento, garantizando en todo caso un mínimo de 122 plazas en suelo público dentro del conjunto del sector. Así mismo, los futuros proyectos de urbanización y de obras podrán concretar las previsiones de arbolado, asegurando un mínimo obligatorio de 485 árboles en el conjunto del sector.

7.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS EDIFICABLES PRIVADAS

ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (M2S)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (M2C)	Nº VIVIENDAS (Estimado)		Nº MAX VIVIENDAS
				LIBRE	PROTEX	
P1	VIVENDA COLECTIVA y usos compatibles	10.047	13.578	90	50 4073 m2c	141
P2	VIVENDA COLECTIVA y usos compatibles	6.737	4.792	42		50
P3	VIVENDA COLECTIVA y usos compatibles	6.642	4.792	42		50
P4	VIVENDA COLECTIVA y usos compatibles	3.277	2.054	18		21
P5	VIVENDA COLECTIVA y usos compatibles	11.419	7.568		78 7568 m2c	79
U6	VIV. UNIFAMILIAR Y usos compatibles	4.080	2.107	14		22
U7	VIV. UNIFAMILIAR y usos compatibles	3.807	2.258	15		24
U8	VIV. UNIFAMILIAR y usos compatibles	2.968	1.656	11		17
C1	COMERCIAL y otros usos terciarios	7.195	1.000	-	-	
C2	COMERCIAL y otros usos terciarios	4.419	1.200	-	-	
C3	COMERCIAL y otros usos terciarios	2.332	1.194	-	-	
C4	COMERCIAL y otros usos terciarios	10.050	6.307	-	-	
TOTAL		73.279	48.506	232	128	405 (*)

(*) O número máximo de vivendas que pode autorizarse no sector é 405, resultado de aplicar a densidade máxima de 25 vivendas/ha. O número estimado de vivendas que se sinala neste cadro para as distintas parcelas é indicativo, debendo concretarse o que proceda no futuro proxecto de equidistribución.