



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN
URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[1] [cast]

[1] Identificación de la parcela

Parcela de equipamiento 1A del Estudio de detalle de la AR-43-O "Remedios I", perteneciente a la *Consellería de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza*.

[2] Antecedentes

1. El PXOM 2003 definía los terrenos de la AR 43-O como suelo urbano no consolidado, sin aprovechamiento lucrativo, y con un uso global de Equipamiento Administrativo público, Sistema Local.
2. En el pleno de 5 de Septiembre de 2008 se acordó la modificación de la tipología del uso de los terrenos reservados para equipamiento público, sistema local administrativo, en el área de reparto AR 43-O, para equipamiento público, sistema local administrativo y sanitario.
3. Con el objeto de obtener los terrenos se realizó la expropiación de las parcelas integrantes del ámbito, siendo aprobado definitivamente el proyecto de expropiación el 26 de junio de 2008. Procediéndose a su ocupación con fecha 7 de octubre de 2008.
4. Se redacta un documento de AGRUPACIÓN Y PARCELACIÓN DEL ÁMBITO, aprobado el 12/08/2008, en el que se produce la agrupación de todas las parcelas correspondientes al proyecto de expropiación de la AR-43-O, para su posterior parcelación simultánea en dos parcelas: la parcela 1, de 4.665 m², en la que se sitúa el equipamiento 1A; y la parcela 2, de 4.664 m², donde se localiza el equipamiento 1B.
5. La ficha de la AR-43-O establece la redacción de un estudio de detalle que podrá ordenar la implantación propuesta. En paralelo, se presenta estudio de detalle con el objeto de concretar el uso administrativo previsto en dos edificios diferenciados, equipamiento 1A y equipamiento 1B. Por lo tanto, la parcelación queda condicionada a la aprobación definitiva del antedicho estudio de detalle.
6. El ESTUDIO DE DETALLE es aprobado definitivamente en el Pleno de sesión ordinaria de fecha 7 de noviembre de 2008.
7. En sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2008, la Junta de Gobierno Local del Concello de Ourense acuerda ceder gratuitamente la parcela 1 del AR-43-O (4.665 m²) a la *Consellería de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza*, para equipamiento administrativo público con destino a edificio judicial.

[3] Descripción de la parcela

La parcela que nos ocupa tiene, por lo tanto, la siguiente descripción:



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN
URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[2] [cast]

[Superficie] 4.665 m².

[Lindero N] Calle Velázquez

[Lindero O] Calle Velázquez

[Lindero E] Parcela 1

[Lindero S] Edificaciones números 56,58 y 60 de la c/ Remedios y número 36 de la c/ Velázquez

La clasificación es de Suelo Urbano no consolidado con la calificación de sistema local de equipamiento público administrativo y sanitario.

[4] Ordenanza aplicable

Capítulo 4.- Sistema de Equipamientos y Dotaciones.

[art. 282] Concepto.

Comprende los terrenos que el Plan cualifique para el equipamiento comunitario y dotacional al servicio de toda la población, incluyendo aquellos destinados a uso administrativo, socio-cultural, docente, deportivo, religioso, asistencial, sanitario, cementerio e instalaciones urbanas, así como todas aquellas otras instalaciones destinadas al uso público o al servicio del ciudadano, ya sean de dominio público o privado y no englobadas en otras Ordenanzas específicas de este Plan General.

[art. 283] Clasificación.

1. Se clasifican de acuerdo con los siguientes tipos:

- a) Equipamiento Administrativo.
- b) Equipamiento Socio-Cultural.
- c) Equipamiento Sanitario.
- d) Equipamiento Docente.
- e) Equipamiento Cementerio y Complementario.
- f) Equipamiento Religioso.
- g) Equipamiento Deportivo.
- h) Equipamiento Asistencial.
- i) Instalaciones Urbanas.
- j) Comercial público (Mercados).



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN
URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[3] [cast]

2. De conformidad con lo previsto en el art. 47.4 de la Ley 9/2002, el Pleno del Concello, por mayoría absoluta legal y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del Plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos.

[art. 284] Naturaleza y edificabilidad.

1. La naturaleza pública o privada de los equipamientos integrantes de este Sistema General, se especificará en cada caso en el Plan, tanto en la Memoria como en sus Planos de ordenación. Para ese efecto, se acompañarán del código PB (Equipamiento público) o PV (Equipamiento privado), según corresponda. Salvo que conste expresamente lo contrario, los equipamientos se presumirán públicos.

2. Con carácter general, las parcelas que el Plan General contempla como destinadas a equipamiento privado (PV) en suelo urbano, tendrán una edificabilidad máxima de 1.50 m²/m². Los que en esta clase de suelo sean calificados como públicos (PB), podrán superar esta edificabilidad en casos justificados requeridos por la propia funcionalidad o necesidades de la implantación del equipamiento o dotación de que se trate, para lo que será en todo caso imprescindible la elaboración de una memoria justificativa que permita su evaluación ponderada por los Servicios Técnicos Municipales. Esta edificabilidad se entenderá como edificabilidad máxima en aquellas parcelas de Suelo Urbano calificadas específicamente para este uso. En el caso de equipamientos existentes, tanto públicos como privados, a la entrada en vigor del Plan se mantendrá su edificabilidad actual si fuese superior a la antes indicada.

3. Cuando el equipamiento coexista con otros usos de los terrenos o de edificios no exclusivos para su localización (suelo intensivo en manzana cerrada, o otro), la edificabilidad será la derivada de aplicar las condiciones de la Ordenanza concreta con que estén calificados.

4. En suelo urbano no consolidado, las condiciones particulares que deben cumplir los equipamientos están reflejadas en las fichas correspondientes del suelo urbano no consolidado.

[art. 285] Condiciones generales y de edificación.

1. Las condiciones de habitabilidad, ruidos y vibraciones, armonización, protecciones, infraestructuras y accesibilidad de los equipamientos, se ajustarán a las establecidas con carácter general en esta Normativa.

2. Sus condiciones de edificación serán las siguientes:

[Alineaciones] Según planos de alineaciones.



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[4] [cast]

[Retranqueos]

Los existentes o los relativos a la Ordenanza en la que esté inscrito el equipamiento. En caso contrario, observarán los siguientes retranqueos:

A vías públicas: Si la alineación está marcada, la línea de edificación se dispondrá a 4 metros de la misma.

En caso de no existir alineaciones grafiadas, los retranqueos de cierres y edificación se regularán en función de la normativa sectorial del organismo titular. En caso de tratarse de viario de titularidad municipal Tipo B3, serán:

- Líneas de cierre: La mayor de las siguientes:

6 metros al eje del camino.

1.50 metros al borde del camino.

- Líneas de edificación a 4 m. de la línea de cierre.

A linderos: A 5,00 m. o a una distancia igual a la altura de la edificación proyectada.

Excepcionalmente, y exclusivamente para estos equipamientos, el concello podrá modificar estas distancias en función de las características singulares del terreo o de la necesidad del servicio, justificándose la eficacia y funcionalidad de la red viaria en coherencia con el entorno donde se emplaza y con la problemática derivada de la instalación del equipamiento que se analiza.

Con excepción del suelo rústico, podrá edificarse en el subsuelo de la parcela sin respetar los retranqueos establecidos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- No se pasen las alineaciones públicas correspondientes a la parcela.

- La parte de edificación correspondiente deberá mantenerse en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreo.

- Las zonas de edificación construidas bajo rasante, deberán destinarse necesariamente al aparcamiento de vehículos y/o funciones complementarias y secundarias vinculadas al uso correspondiente al equipamiento.

[Alturas]

Las equivalentes a las reflejadas como plantas en los planos de ordenación. En el caso de no estar definida, la altura máxima será de 12 metros.



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[5] [cast]

[<i>Edificabilidad</i>]	Equipamientos deportivos: 0.90 m ² /m ² . Resto de equipamientos: 1.50 m ² /m ² .
[<i>Chaflanes</i>]	No se exigen.
[<i>Vuelos</i>]	No se autorizarán sobre viarios menores de 6 metros de ancho. En caso de viarios de mayor sección no podrán tener una dimensión mayor del 10% del ancho de la calle y como máximo de 1.00 m. La separación vertical del vuelo con la rasante del viario deberá ser mayor de 3.60 metros. No se autorizarán vuelos continuos sobre la longitud total de la fachada, no pudiendo exceder la longitud abarcada por ellos del 60% de aquella.
[<i>Aparcamiento</i>]	Será necesario reservar las plazas de aparcamiento siguientes en función del uso pormenorizado: d) Sanitario y asistencial, cementerio y religioso: Una plaza por cada 5 camas si dispone de hospitalización o una plaza por cada 100 m ² construidos en caso contrario. Las plazas de aparcamiento podrán situarse en el espacio libre de parcela, en la edificación sobre rasante o en la edificación construida bajo rasante.
[<i>Espacios libres</i>]	Los espacios libres de parcela, entendiendo como tales la parte de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante, podrán tener la condición de accesibles o no accesibles, según lo regulado en los artículos correspondientes de estas normas. En todo caso, deberán ajardinarse en un 50% de su superficie.

3. Proyectos singulares o estratégicos.

Con la intención de resolver las dificultades que puede representar la configuración orográfica del término municipal y la casuística y peculiaridades del parcelario, y de favorecer la libertad de diseño arquitectónico, se admitirá la presentación de diseños de edificación no estrictamente ajustados a la presente ordenanza y a las demás determinaciones generales de las presentes normas urbanísticas que estén justificados por su carácter singular o estratégico.

Dichos diseños podrán proponer soluciones alternativas a las de las presentes normas urbanísticas en cuestiones como rasantes, niveles, banqueos, soluciones para la dotación de plazas de aparcamiento, composición de fachadas (vuelo), configuraciones de cubierta, remates ornamentales y otras cuestiones



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[6] [cast]

similares.

En todo caso, las propuestas deberán cumplir las limitaciones y obligaciones derivadas de los deberes de la propiedad según la clase de suelo, límites de edificabilidad, aprovechamiento lucrativo, habitabilidad, accesibilidad, protección de incendios, ruidos y demás normas básicas de edificación y sectoriales obligatorias.

El nivel de documentación que se exige a las mismas será el dispuesto en el art. 32 de las normas urbanísticas del inventario del medio urbano del presente plan, y se tramitarán como ESTUDIOS PREVIOS PARA LA INTERVENCIÓN, por lo que requerirán, de ser aprobadas, del subsiguiente proyecto técnico para la obtención de la licencia municipal.

Sin perjuicio de los informes técnicos y jurídicos oportunos, la propuesta será sometida a la consideración de una Comisión Municipal, que tendrá la siguiente composición:

- | | |
|-------------|--|
| Presidente: | El Alcalde Presidente, o miembro de la corporación que, por delegación de aquel, ejerza la delegación del Área de Urbanismo. |
| Secretario: | El Jefe del Servicio de Urbanismo, que actuará con voz e voto. |
| Vocales: | <p>El representante de cada uno dos grupos políticos municipales en la Junta de Área.</p> <p>Los dos arquitectos municipales funcionarios de carrera que desempeñen los puestos de trabajo de mayor complemento de destino según la RPT de la corporación.</p> <p>El Técnico de Administración General que desempeñe los puestos de trabajo de mayor complemento de destino según la RPT de la corporación, sin tener en cuenta, en su caso, al Jefe del Servicio de Urbanismo.</p> <p>Dos arquitectos superiores, que tengan la titulación de doctor arquitecto, de reconocido prestigio en el campo de la arquitectura, designados por el Presidente de la Comisión.</p> |

La Comisión emitirá un dictamen favorable o desfavorable a la aprobación del estudio previo, el cual deberá adoptarse por mayoría de 3/5 del número legal de sus miembros. Dicho dictamen no tendrá carácter vinculante para el órgano que resuelva sobre la propuesta presentada.



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN
URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[7] [cast]

[5] Documentación anexa

1. Ficha del área de reparto en formato .pdf.
2. Plano de ordenación, en formato .dwg, del Estudio de Detalle, en cuya memoria se indica:

“Se grafían y acotan las dimensiones principales de ordenación y alineaciones de forma que la ocupación, alturas y edificabilidad tienen carácter de máximos. Ver cuadro.

Su disposición y libertad de implantación de las futuras edificaciones dentro de los márgenes de la ocupación prevista posibilita una mayor calidad de respuesta en el diseño de los volúmenes, no solo en cuanto a la ocupación en sótano y planta baja a modo de zócalo, sino en la compartimentación de las plantas altas.

Se posibilita el acceso rodado restringido a las fachadas traseras y negocios existentes ya mencionados, resolviendo una servidumbre de paso consolidada. Se realiza a igual cota que la acera circundante, utilizando mezcla de materiales que eliminen un exceso de dureza. A este respecto estaría prohibida a utilización de pavimentos duros continuos, por ejemplo, asfalto. El diseño adecuado y conjunto de pavimentos de lastro, lajas de granito, hormigón pulido coloreado, jabre compactado o otros materiales, soluciona la implantación de alcorques con arbolado o otros elementos de jardinería. De esta forma se facilita un diseño de carácter ecológico o con mayor sostenibilidad ambiental en las edificaciones.

Los dos apartados anteriores exigen entonces una adecuada solución conjunta y coherente en cuanto a las soluciones de acabados y detalles entre las obras de urbanización y las de edificación.

De acuerdo a este tratamiento de pavimentos se amplía el número de plazas de aparcamiento en superficie, que pasa de 44 a 125. En ellas se incluyen las dibujadas en batería en la Calle Velázquez”.

Parámetros en el Estudio de Detalle:

Equipamiento 1A:

[Superficie del área de reparto]	4.665 m ²
[Superficie máxima de ocupación]	2.000 m ²
[Superficie máxima construida sobre rasante]	11.175 m ²
[Altura máxima]	B+6
[Parcela neta]	-
[Plazas aparcamiento público]	-
[Plazas aparcamiento privado]	-



Información cedida por el
Servicio de Planeamiento y
Gestión Urbanística del
Concello de Ourense.

INFORMACIÓN
URBANÍSTICA



CONCURSO DE IDEAS, CON INTERVENCIÓN DE JURADO, A
NIVEL DE ANTEPROYECTOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN
NUEVO EDIFICIO JUDICIAL EN OURENSE.

[8] [cast]

3. Plano topográfico de la parcela (febrero de 2009), en formato .dwg.
4. Plano de ordenación (hoja 13-P) del PXOM 2003, en formato .dwg.
5. Plano de las parcelas catastrales (junio de 2008), en formato .dwg.
6. Planos de las instalaciones urbanas (saneamiento y abastecimiento de agua), en formato .pdf.
7. Ortofoto.
8. Vista aérea (vuelo de julio de 2008).
9. Foto aérea.