

P. U. Z.

PLAN URBANÍSTICO ZONAL

LOTIZACIÓN POLÍGONO LOGÍSTICO

**OFICINAS, ESPACIOS SERVICIOS, COMERCIO,
ALMACENAMIENTO Y PRODUCCIÓN**

**MIHAIL KOGALNICEANU CRUCE DEL CAMINO
De 626 CON De 610**

PROYECTO NO.002 / 2008

HOJA DE FINAL

Denominación proyecto **LOTIZACIÓN POLÍGONO LOGÍSTICO**

Ubicación Distrito Constanta, pueblo Mihail Kogalniceanu
Cruce del camino De 626 con De 610

Parcela A625/3 solar 133.

Beneficiario S.C. Kikininus International S.R.L.

Fase de proyección PLAN URBANÍSTICO ZONAL

Proyectista S.C. ROW STUDIO S.R.L.
Constanta, Calle Topolog No.12

Jefe proyecto Urb.Guta Sebastian

Urbanismo Urb. Cristescu Razvan

Proyecto No.002/2008

Fecha Noviembre 2008

Colectivo de elaboración

- Proyectista: **S.C. ROW STUDIO S.R.L.**
 - Jefe proyecto:..... Urb. Guta Sebastian
 - Urbanismo:..... Urb. Cristescu Razvan
- Colaboradores:
- Levantamiento topográfico: S.C. Topoprim S.R.L.
 - Edilicios: P.F.A. Cocos Carmen
 - Eléctricos: S.C. Amcis Electric S.R.L.
 - Gases naturales: S.C. Petroproiect S.A.
 - Obras viales: P.F.A. Velciu Florentin
 - Estudio geotécnico: S.C. T.G.5 Proiect S.R.L. Constanta

INDICE

A. PIEZAS ESCRITAS

HOJA DE FINAL.....	2
COLECTIVO DE ELABORACIÓN.....	3
ÍNDICE.....	4
 MEMORIAL GENERAL	
1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1. Fechas de reconocimiento de la documentación	
1.2. Objeto de la obra	
1.3. Fuentes documentarias	
2. SITUACIÓN ACTUAL DEL DESARROLLO.....	9
2.1. Evolución de la zona	
2.2. Encajamiento en la localidad	
2.3. Elementos del medio natural	
2.4. Circulación	
2.5. Ocupación de los terrenos	
2.6. Equipación edilicia	
2.7. Problemas de medio ambiente	
3. PROPUESTAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.....	13
3.1. Conclusiones de los estudios de fundamentación	
3.2. Previsiones P.U.G.	
3.3. Valoración del medio natural	
3.4. Modernización de la circulación	
3.5. Zonificación funcional/reglamentación, balance territorial	
3.6. Desarrollo del equipo edilicio	
3.7. Protección del medio ambiente	
4. CONCLUSIONES.....	30
5. REGLAMENTO LOCAL DE URBANISMO.....	31

B. PIEZAS DISEÑADAS

1. Encajar en la zona la escala
2. Situación existente escala
3. Reglamentaciones urbanísticas
4. Equipación edilicia
5. Redes
6. Propiedad sobre el terreno

C. AVISOS Y ACUERDOS

Certificado de Urbanismo no. 312 del 30.09.2008

Alimentación con agua
Alimentación con energía eléctrica
Aviso Protección del Medio Ambiente
Aviso Salud de la Población
Aviso Oficio de Catastro y Publicidad Inmobiliaria
Aviso Estado Mayor General
Aviso Zona Metropolitana Constanta
Aviso Romtelecom
Aviso Congaz S.A. Constanta

D. ESTUDIOS DE ESPECIALIDAD

Estudio geotécnico
Planes hechos en soporte topográfico visados por O.C.P.I.

MEMORIAL GENERAL

1. INTRODUCCIÓN

1.1. FECHAS DE RECONOCIMIENTO DE LA DOCUMENTACIÓN

DENOMINACIÓN PROYECTO: LOTIZACIÓN POLÍGONO LOGÍSTICO

UBICACIÓN: Distrito Constanta, pueblo Mihail Kogalniceanu cruce del camino De 626 con De 610, parcela A 625/3, solar 133

BENEFICIARIO: S.C. Kikininus International S.R.L.

PROYECTISTA: S.C. ROW STUDIO S.R.L.
Calle Topolog No. 12 Constanta

NO. PROYECTO: 002/2008

FECHA ELABORACIÓN: Noviembre 2008

1.2. OBJETO DE LA OBRA

A través del contrato no. 002/2008 cerrado entre el beneficiario S.C. Kikininus International S.R.L. y el proyectista S.C. ROW STUDIO S.R.L., el beneficiario le solicita al proyectista la realización de un Plan Urbanístico Zonal para la lotización de una zona con función de polígono industrial – oficinas, espacios servicios, comercio, almacenamiento mercancías y espacios de producción, sobre un terreno ubicado en el territorio administrativo del Distrito Constanta, pueblo Mihail Kogalniceanu zona sur-oeste, localizado al cruce del camino De 626 con De 610.

El terreno estudiado está en la propiedad de S.C. Kikininus International S.R.L. y abarca la parcela A625/3 solar 133 con una superficie total de 200 000m² conforme los certificados registrales C.F. no. 1367 ciudad Mihail Kogalniceanu.

El plan se ha hecho en base al levantamiento topográfico. La elaboración de la documentación referente al Plan Urbanístico Zonal para la realización de la inversión „**Lotización polígono logístico**” esta hecha en conformidad con la ley 50/1991.

El beneficiario solicita a través de la presente documentación, el desarrollo de la zona que abarcara funciones de:

- 2 edificios de oficinas que van a acoger funciones administrativas aferentes al polígono logístico
- espacios de servicios, comercio, almacenamiento mercancías en naves previstas con muelles de carga y descarga y espacios para producción en naves previstas con muelles de carga y descarga
- espacios dotaciones técnicas

- aparcamientos
- caminos y accesos
- zonas verdes

A través de esta documentación se establecen las condiciones de ubicación y ejecución de las construcciones con el cumplimiento de las condiciones particulares de ubicación, vecindades y requerimientos funcionales.

1.3. FUENTES DOCUMENTARIAS

- Plan Urbanístico General del Pueblo Mihail Kogalniceanu.
- Levantamiento topo
- Estudio geotécnico

La documentación se ha elaborado en conformidad con:

- „El guía referente a la metodología de elaboración y el contenido-marco del plan urbanístico zonal” aprobado a través de la Orden no.176/N/16.08.2000 del M.L.P.A.T.
- H.G. 525/1996

2. LA SITUACIÓN ACTUAL DEL DESARROLLO

2.1 EVOLUCIÓN DE LA ZONA

Debido a la calidad del medio natural existente, de la posición frente a las principales vías de acceso, De 626 (camino existente hormigonado que va a ser rehabilitado, la obra de modernización se realizará con el acuerdo de los propietarios de los terrenos implicados) hace la conexión de la zona estudiada con el camino nacional DN 2A y la ubicación cerca del aeropuerto Mihail Kogalniceanu a aproximadamente 3 km, el puerto naval Constanta ubicado a 25 de km, como también la distancia pequeña hasta la autovía corredor cuatro Pan-Europeo, que se va a extender sobre el territorio administrativo del Distrito Constanta, la zona escogida para la realización de la inversión se considera ser una especialmente favorable para el tema propuesto por el Beneficiario.

2.2 ENCAJAMIENTO EN LA LOCALIDAD

La ubicación estudiada está actualmente fuera del plan parcial del pueblo Mihail Kogalniceanu, en la parte sur-oeste de la localidad y está limitado al norte-oeste por el De 626 camino que hace la conexión hacia el norte con la carretera nacional DN 2A, al sur De 610, al sur-oeste y sur-este de los terrenos arables.

2.3 ELEMENTOS DEL MEDIO NATURAL

Geográficamente el terreno estudiado está ubicado cerca del pueblo Mihail Kogalniceanu (3km), pueblo ubicado en la parte sur-este de Rumania.

El terreno tiene declividades entre 5-7ml con largos entre 200ml, y 950ml, la estabilidad general del terreno siendo asegurada.

La zona no presenta riesgos naturales.

El régimen eolio está determinado por el desarrollo de los sistemas béricos que interfieran sobre Europa a la altitud de 45° norte. En la zona de llanura, el mayor peso lo tienen los vientos del norte.

La temperatura se caracteriza por temperaturas medias anuales elevadas, el intervalo anual sin la helada es mas extendido (más de 200 días), y el número medio anual de días con helada menor. El clima es temperado-moderado.

La temperatura del aire:

Media mensual máxima +20...+28° (julio- agosto)

Media mensual mínima -1... -2° (enero)

Precipitaciones:

Media mensual máxima 70... 80 mm (junio)

Media anual 600...700 mm

Viento:

Direcciones predominantes N-S 16%

E-V 13%

Seismico:

En conformidad con la normativa SR 11100/1/93, la ubicación se encaja en la macrozona seismica - grado VII MSK, en la cual la probabilidad de un seísmo de grado 7 o mayor es de mínimo una vez a 50 años.

2.4 CIRCULACIÓN

La ubicación está en la proximidad de la carretera nacional DN 2A en la parte izquierda en el sentido de ida Constanta – Mihail Kogalniceanu al km 189 siendo delimitado de la siguiente forma:

- al sur – terreno arable;
- al norte – camino de explotación De 626;
- al este – terreno arable;
- al oeste – camino de explotación 610.

El acceso vial a la ubicación está asegurado por el camino de explotación existente (De 626, camino que realiza la conexión con la carretera nacional DN 2A-corredor de transporte Bucuresti-Urziceni-Slobozia-Tandarei-Harsova-Constanta).

Sobre el camino hormigonado existente De 626, que hace la conexión entre el terreno propuesto para la realización de la inversión y la carretera nacional existente DN 2A, se van a realizar obras de rehabilitación con el acuerdo de los propietarios de los terrenos implicados (modernización, sobre-ancho conforme las normas para trafico pesado del perfil callejero existente - a un perfil callejero de 18 ml representando el ancho del camino, canales, aceras y espacios verdes).

Al km 189 se va a hacer la conexión al camino de explotación De 626 a la ruta de la carretera nacional DN 2A, conexión que se realizará como un cruce tipo sentido giratorio, que será estudiado después de la fase de autorización del PUZ, a través de un proyecto técnico realizado conforme las normas para el trafico pesado.

La posición de estos tipos de funciones en la proximidad de las rutas viales principales es deseable debido a las facilidades de atender los transportes terrestres de mercancía y pasajeros.

2.5 OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS

El terreno estudiado está fuera del plan parcial del Distrito Constanta, en el pueblo Mihail Kogalniceanu y está formado por la parcela catastral:

- 625/3 solar 133 con una superficie total de 200 000 m², conforme los certificados registrales C.F. no. 1367 expedidos por el pueblo Mihail Kogalniceanu.

2.5.1. Las funciones que ocupan la zona estudiada

Actualmente, el uso del terreno es - terreno arable.

2.5.2. Relaciones entre las funciones

No es el caso.

2.5.3. El grado de ocupación de la zona con fondo construido

No es el caso.

La zona estudiada no esta ocupada con construcciones sobre-terraneeas o subterráneas de ninguna clase.

2.5.4. Aseguración con servicios de la zona en relación con las zonas vecinas

No es el caso.

2.5.5. Aseguración con espacios verdes

No es el caso.

2.5.6. Las principales disfuncionalidades.

Las principales disfuncionalidades de la zona estudiada pueden ser restringidas en lo siguiente:

- Disfuncionalidades referente a la circulación auto hasta la finalización de la rehabilitación del camino existente de explotación De 626 y la conexión a la carretera nacional DN 2A.
- La falta de los servicios en la zona
- La falta de las zonas verdes (se van a realizar en la fase de construcción).

El terreno no está ocupado por construcciones o arreglos, aunque está en la categoría arable no esta cultivado por motivos de calidad del terreno que no dan resultados agrícolas correspondientes.

En las zonas vecinas han empezado a realizarse parcelas en base a unos estudios de urbanismo.

2.6 EQUIPACIÓN EDILICIA

2.6.1. Obras existentes

Alimentación con agua potable: no hay red de alimentación con agua – se propone la ejecución de una conexión a la red existente de alimentación con agua paralela con la carretera nacional DN 2A - con diámetros de Dn 300mm y Dn 250mm realizando una sub-cruce excavada por una horadación horizontal dirigida a una profundidad de 15 ml; la realización de un sistema propio para la aseguración del necesario de agua potable para los hidrantes de incendio sobra-terreos.

Canalización: no hay canales colectores en la zona. La evacuación de las aguas utilizadas de los futuros objetivos referentes la ubicación estudiada se va a realizar a través de dos estaciones de bombeo, localizadas en el interior del Polígono Logístico. Después de la fase de PUZ se va a hacer un proyecto técnico para dimensionar la red de canalización como también para la realización de una depuradora que servirá el área estudiada. Hay previstos desarrollos de las redes edilicias a lo largo de los caminos internos nuevos creados.

Redes de transporte y distribución de energía eléctrica: - no hay.

Calefacción: - no hay

Alimentación con gas metano: - se van a estudiar las posibles soluciones para la conexión a la red de distribución de gases naturales conforme el aviso depositado en Congaz S.A..

Telefonía, otras instalaciones – se van a establecer conforme los avisos

2.6.2. Las principales disfuncionalidades

- *La zona no beneficia actualmente de las principales dotaciones técnico-edilicias: agua, canalización, gases naturales, red eléctrica, telefonía* (los planes de desarrollo de los proveedores de utilidades prevén la extensión de las redes en la zona).

Para la realización de las redes de equipo técnico-edilicias son necesarios estudios de especialidad

- Alimentación con energía eléctrica
- Red de telefonía
- Alimentación con gas
- Alimentación con agua y canalización
- Redes antiincendio

2.7 PROBLEMAS DE MEDIO AMBIENTE

La zona donde encaja el terreno no tiene factores mayores de contaminación. No existe el peligro de derrames de gases o elementos que pongan en discusión la protección del medio ambiente.

Por la intervenciones propuestas en este P.U.Z. – referente a la ocupación del terreno estudiado con funciones de oficinas, servicios, comercio, almacenamiento y producción, espacios técnicos (depuradoras, estaciones de bombeo) vías de acceso y comunicaciones, redes técnico-edilicias (alimentación con agua, canalización, alimentación con gas, alimentación con energía eléctrica, redes de telefonía) – la zona

se va a transformar de medio natural a medio antrópico, con todas las características aferentes.

3. PROPUESTAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO

3.1 CONCLUSIONES DE LOS ESTUDIOS DE FUNDAMENTACIÓN

Conforme las previsiones P.A.T. la zona estudiada está destinada para el desarrollo de otras funciones que no sean las de viviendas. Un factor determinante para la realización de una zona con carácter industrial en el área estudiada, es la distancia relativamente pequeña del aeropuerto Mihail Kogalniceanu (3km), como también la cercanía del puerto naval Constanta (25 km), constituyen núcleos que polarizan actividades de traslado de mercancías (transporte aéreo – terrestre- naval). La zona estudiada representa una zona idónea para el desarrollo de espacios de oficinas, servicios, comercio, almacenamiento y producción con las utilidades aferentes, debido al hecho que hay un acceso fácil hacia la carretera nacional DN 2A (corredor de transporte Bucuresti-Urziceni-Slobozia-Tandarei-Harsova-Constanta), a través del camino existente de explotación De 626.

3.2 PREVISIONES P.U.G.

La zona estudiada no entra en la incidencia del Plan Urbanístico General de la Ciudad Constanta siendo ubicada fuera del plan parcial.

Se van a aplicar las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio del Municipio Constanta de tal forma que las reglamentaciones del plan urbanístico zonal estudiado encajan en las del P.A.T. Constanta.

3.3 VALORACIÓN DEL MEDIO NATURAL

Sobre el terreno estudiado se propone la realización de unas zonas para espacios de oficinas, servicios, comercio, almacenamiento (logística) y espacios de producción, como también las utilidades aferentes en relación con las reglamentaciones existentes para el territorio donde está ubicado, teniendo la obligatividad de realizar espacios verdes en un porcentaje de mínimo 20% de la superficie total conforme H.G. 525/1996.

La propuesta del presente estudio está en armonía con los elementos del medio natural expuestos en el 2.3.

3.4 MODERNIZACIÓN DE LA CIRCULACIÓN

El servicio terrestre hasta la zona estudiada se va a realizar a través del camino de explotación De 626 que va a ser rehabilitado con el acuerdo de los propietarios de los terrenos implicado (modernizado, sobre-ancho conforme las normas para tráfico pesado del perfil callejero existente – a un perfil callejero de 18 ml representando el ancho del camino, canales, aceras y espacios verdes). Los caminos de interior serán dimensionados según un perfil callejero con un ancho de 12ml (conforme las normas para tráfico pesado, representando el ancho del camino, canales, aceras y espacios verdes). La conexión entre la zona estudiada –camino de explotación De 626 y la

carretera nacional DN 2A-se convertirá en el acceso principal a través de un sentido giratorio en el cruce de las dos vías de comunicación.

Los prospectos callejeros están en conformidad con las normas técnicas referente a la proyección y realización de las calles en las localidades (Ord.M.T.no.50/1998) y con el Plan Urbanístico General.

Las calles serán ejecutadas con revestimientos modernos hechos por una cimentación de lastre y piedra y un revestimiento bituminoso de mixtos asfálticos.

Para la realización de las cruces se ha tomado en cuenta los radios de conexión entre las calles.

Las calles serán limitadas por aceras peatonales y espacios verdes.

El necesario de aparcamientos será dimensionado conforme las previsiones de la Normativa P 132-93.

Las zonas de protección de los caminos se establecen en función de la categoría y ubicación de los mismos, así:

- 3,00 ml desde la margen del revestimiento asfáltico, para el camino de explotación De 626, De 610 como también para los caminos de interior nuevos proyectados.

3.5 ZONIFICACIÓN FUNCIONAL/ REGLAMENTACIONES, BALANCE TERRITORIAL

El presente P.U.Z. a través de las intervenciones urbanísticas propuestas, va a llevar a una generación de unas zonas establecidas por funciones en relación con la posición frente a las principales vías de comunicación; De 626, De 610.

3.5.1 Zonas funcionales están dispuestas en el terreno, distinto; por categorías.

- Zona I - espacios oficinas
- Zona II - zona espacios oficinas, comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción
- Zona III - las utilidades aferentes

Se propone la ordenación de las construcciones de tipo espacios de oficinas en la zona de frente seguidas por zonas de espacios comerciales y expositivos, zona de servicios y atrás se van a ordenar los espacios de almacenamiento, producción y utilidades.

Las dimensiones planimétricas y el calibre de los edificios van a asegurar la duración mínima de soleado de 1 ½ h en el solsticio invernal.

Detalles sobre el amueblado de las III zonas funcionales:

- **Zona I - espacios oficinas** está formada por 2 bloques de oficinas numeradas así:

1 – Espacios oficinas, 2 bloques de oficinas teniendo una superficie construida desarrollada de 10 800m², régimen de altura p+5, con aparcamiento aferente.

Capacidad y superficie desarrollada:

Superficie máxima que puede ser construida al suelo, de los dos bloques de oficinas es de 2811m².

Superficie desarrollado de los edificios es de casi. 16866m²

POT 40%

CUT 2,5

- **Zona II –zona espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción**, estas funciones podrán ser divididas, de la superficie total destinada a la

Zona II; las parcelas nuevas construidas podrán diferenciar, agrupar funcional y dimensionar después de la fase PUZ de tal forma que cumplan el necesario de superficie edificable, para los futuros beneficiarios de las parcelas de la Zona II, que está dentro del Polígono Logístico, con el cumplimiento del reglamento de urbanismo aferente; las funciones que entraran en la categoría funcional de la Zona II, totaliza la superficie máxima que puede ser construida de 104848m², y la superficie desarrollada de los edificios 209 696m² con un régimen de altura de P+1E, con aparcamiento aferente.

POT 70%

CUT 1,6

• **Zona III – utilidades aferentes**

17 – estanque de retención de aguas pluviales

18 – estanque antiincendio subterráneo cubierto

19 – edificio planta baja aferente a la depuradora nueva proyectada

20 – puestos trafo

22 – estación de ajuste y medición presión gas

23 - recinto colección de basura

La totalidad de los espacios aferentes a la utilidades tiene una superficie construida al suelo de 1821m², con un régimen de altura planta baja.

POT 70%

CUT 1,0

Se va seguir la rehabilitación ecológica y la disminución de la contaminación a través de la realización de

- espacios verdes en las zonas no ordenadas
- plantación de árboles en las zonas ubicadas a lo largo del De 626 y De.
- plantación de árboles a lo largo de las calles interiores, como también los cuadros que limitan los aparcamientos, los muelles de carga y descarga.
- las aguas pluviales de los caminos interiores y de las plataformas de carga y descarga y aparcamientos pasarán por SNH, decantadores de cieno y separadores de hidrocarburos luego se cogen en la red y al final en el estanque de retención.
- Las redes de canalización de las aguas residuales serán ejecutadas a los estándares más altos de calidad, adoptándose tecnologías adecuadas para evitar escurrimientos que pueda contaminar el terreno.
- Las instalaciones de climatización utilizaran freón ecológico.

La gestión de la colección y evacuación de los desechos y restos de cualquier tipo se hace estrictamente en conformidad con la legislación en vigor.

Balance territorial

BALANCE DE SUPERFICIES							
ZONAS FUNCIONALES	SUPERFICIE (Mp)	EXISTENTE		PROPUESTO		P.O.T	P.O.T
		PORCENTAJE % DEL TOTAL TERRENO ESTUDIADO	P.O.T	SUPERFICIE PARCELAS (Mp)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (Mp)		
ESPACIOS OFICINAS		0.00%	0.00%	7,028.60	2,811.44	1.36%	40.00%
ESPACIOS SERVICIOS, COMERCIO, ALMACENAMIENTO Y PRODUCCIÓN		0.00%	0.00%	149,782.95	104,848.06	50.80%	70.00%
ESPACIOS EQUIPO TÉCNICO-EDILICIO		0.00%	0.00%	2,602.00	1,821.40	0.88%	70.00%
CIRCULACIONES							
CARROZABLE		0.00%	0.00%		38,966.44	18.88%	
PEATONALES		0.00%	0.00%		16,651.23	8.08%	
ESPACIOS VERDES, AGREMENTO		0.00%	0.00%		41,274.63	20.00%	
TERRENOS ARABLES	200,000.00	96.91%	0.00%			0.00%	
TOTAL SUPERFICIE TERRENO ESTUDIADO (INCLUYENDO EL TERRENO QUE SERÁ CONCESIONADO HACIA EL AYUNTAMIENTO MIHAIL KOGALNICEANU)	206,373.17	100.00%	0.00%				

La sistematización por vertical va a correlar la relación cuota terreno actual – cuota accesos, plataformas de los caminos, es decir la realización de las altiplanicies necesarias para que se escurran y se colecten las aguas meteóricas hacia los canales propuestos.

Se va a asegurar el porcentaje mínimo destinado a los espacios verdes 20% de la superficie total del terreno conforme H.G. 525/1996.

Índices urbanísticos para Zona I – espacios oficinas

POT máx. 40%

CUT máx. 2,5

Régimen de altura

El régimen de altura propuesto: espacios oficinas es de P+5E.

Índices urbanísticos para Zona II

POT máx. 70%

CUT máx. 1,6

Régimen de altura

El régimen de altura propuesto: zona de espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción P+1E.

Índices urbanísticos para Zona III



POT máx. 70%
CUT máx. 1

Régimen de altura

El régimen de altura propuesto: dotaciones utilitarias *Planta baja*.

3.6 DESARROLLO DEL EQUIPO EDILICIO

La zona no beneficia actualmente de las principales dotaciones técnico-edilicias: agua, canalización, gas, red eléctrica, telefonía.

3.6.1 ALIMENTACIÓN CON ENERGÍA ELÉCTRICA

La solución para la alimentación con energía eléctrica de los nuevos objetivos que abarcan espacios oficinas, son espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción será dimensionada esta en función del balance energético de los nuevos consumidores que van a existir en el Polígono Logístico.

Fechas de arranque:

Potencia máxima simultáneo absorbida-7,5MW

Potencia instalada-12MW

Para la solución mas arriba mencionada, la solución de alimentación sería la siguiente:

a) Alimentación de la estación 110/20 kV ENEL – 7 km, 2 cables de 240 mmp
Obras en la estación ENEL (Equipación de 2 células nuevas en la estación existente).
Punto de conexiones MT al límite de la propiedad.

b) distribución de media tensión en el recinto.

Alimentación inmuebles oficinas: 2 puestos de transformación equipados cada uno con 2 transformadores secos de 1600 kVA, 20/0,4 kVA.

- Espacios oficinas, espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción

6 puestos prefabricados 2x400 kVA.

Distribución interior de media tensión – 2 km cable 240 mmp.

En la fase de proyección PT+DE, se va a pedir a ELECTRICA un Estudio de Solución a través del cual se establecerá el modo de realización de la alimentación con energía eléctrica del recinto estudiado.

Todas las vías de acceso (camino, alamedas) y los aparcamientos serán alumbrados y alimentados a través de cables subterráneos.

Las redes de distribución hasta los puntos de medida se van a proyectar por el servicio de proyección de la sucursal de Constanta que pertenece a S.C. Enel Electrica Dobrogea S.A., bajo pedido y en base al tema emitido por el beneficiario.

3.6.2 TELEFONÍA

En el nuevo complejo se va a hacer una central telefónica automática que se va a conectar a la red de telecomunicaciones por fibra óptica que pasa por la zona, siendo conectada al Municipio Constanta.

Los nuevos abonados de la zona se va a conectar a la central telefónica de la zona, o directo o a través de unas centrales digitales propias.

La solución para la realización de las conexiones telefónicas se va a definitivar por el proveedor de telefonía bajo la solicitud de beneficiario.

En la proyección y ejecución se respetan las previsiones de todas las normativas y la legislación en vigor.

3.6.3 ALIMENTACIÓN CON GAS

En la zona donde está ubicada la parcela con el no. Topo A 625/3 solar 133 no hay redes de gases naturales.

Alimentación con gases naturales de las parcelas estudiadas es posible a través de:

- la solución de la conexión a gases naturales presión media a la red existente se va a estudiar después de la emisión del aviso pasado a Congaz S.A. Constanta;
- La realización de una estación de ajuste para medir la presión media – tendrá que cumplir el necesario para – espacios oficinas, espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción;
- la realización de una red interna de distribución de presión media-reducida con conexiones individuales para cada objetivo.

La solución técnica será escogida teniéndose en cuenta la situación existente, las solicitudes del beneficiario y las condiciones impuestas por Congaz S.A. Constanta.

El necesario estimativo de gases naturales calculado en función del destino de cada objetivo es de 1165Nmc/h.

La estación de ajuste-medición será ubicada en el límite de la zona estudiada, lo más cerca posible del punto de conexión, respetando las distancias de seguridad previstas en el cuadro 7 de las Normas Técnicas referente a la Proyección, Ejecución y Explotación de los Sistemas de Alimentación con Gases Naturales del 2004.

La posición de la red se va a realizar de preferencia en la zona verde con el cumplimiento de las distancias mínimas frente a las otras canalizaciones subterráneas conforme el cuadro 7 de la Normas Técnicas referentes a Proyección, Ejecución y Explotación de los Sistemas de Alimentación con Gases Naturales del 2004.

Cada construcción independientemente de la función será dotada con sistema de calefacción.

3.6.4 ALIMENTACIÓN CON AGUA

El necesario de agua para el objetivo analizado se establecerá tomando en cálculo las necesidades de agua potable, agua tecnológica y agua para la extinción de incendios.

a). Mencionar la fuente de agua y la calidad necesaria para el fin visado y el receptor de las agua utilizadas y pluviales.

a.1.fuente de agua potable: una horadación de profundidad, calidad del agua – potable

a.2. fuente de agua para incendio: una horadación de pequeña profundidad, calidad no-potable

a.3. el receptor de aguas utilizadas residuales: canal colector

a.4. el receptor de aguas pluviales: el estanque de retención luego el mantener la humedad de las zonas verdes.

b). Valores medias del necesario de agua, solicitud a la fuente y evacuación de las aguas utilizadas residuales/tecnológicas y meteóricas, el grado de recirculación del agua.

Necesario de agua potable:

Q día med = 3,81 mc/h = 1,06 l/s

Q día máx. = 53,38 mc/día = 0,62 l/s

Q máx. h = 10,68 mc/h = 2,97 l/s

Red de distribución. La red de distribución se va a realizar con tubería de polietileno PE-HD, tendrá diámetros variables en función del necesario de cada zona funcional y se va a colocar sobre cama de arena en la profundidad de la tierra en función de los diámetros.

3.6.4.1. NECESARIO DE AGUA POTABLE

El caudal de agua potable necesario para satisfacer las necesidades higiénico sanitarias para el personal contratado y visitantes para las funciones estudiadas, se ha determinado conforme el STAS 1478 - 90 para:

- un número de 1.200 personas/ turno de los cuales:
- 650 personas oficinas
- 150 almacenamientos- administrativos
- 300 espacios para almacenamiento y producción
- 100 personas anexos

Los caudales necesarios son:

Q día med = 3,81 mc/h = 1, 06 l/s

Q día máx. = 53,38 mc/día = 0,62 l/s

Q máx. h = 10,68 mc/h = 2,97 l/s

El necesario de agua para el cual será dimensionada la fuente de agua potable es:

q FUENTE = 0,7 X Q día máx. (l/s)

q FUENTE = 0,7 X 0,62 l/s = 0,43 l/s

q FUENTE = 0,43 l/s

Una horadación de profundidad de la zona puede asegurar un caudal de 5l/s. Resulta que la horadación tiene caudal disponible para traer aportación y a la fuente de agua que asegura el caudal para rehacer la reserva intangible para incendio.

3.6.5 LA CANALIZACIÓN DE LAS AGUA UTILIZADAS RESIDUALES Y PLUVIALES

3.6.5.1. Agua utilizadas residuales (Se considera 80% del consumo de agua potable con el fin de agua servida)

Q u día med = 0,80 x 44,50 mc/día = 35,60 mc/día= 0,41 l/s

Q u día máx. = 0,80 x 53,38 mc/día = 42,70 mc/día= 0,50 l/s

Q u máx. h = 0,80 x 10,68 mc/h = 8,55 mc/h = 2,37 l/s

- **Red de canalización servida en el recinto.** La red de canalización será ubicada paralelo con las construcciones que están normalmente al lado de la parte carrozable, se va a realizar con tubería de PVC – KG con diámetros de D=200mm y D=300mm
- La descarga de las aguas utilizadas en el canal colector se va a hacer una arqueta equipada con caudalímetro para determinar el valor de los caudales en la canalización de la ciudad.

En el recinto, la canalización va a funcionar gravitacional, con la posible intercalación de una estación de bombeo entre el recinto y el canal colector.

- **Red de canalización pluvial en el recinto** Las aguas de lluvia de toda la superficie de la zona estudiada en el PUZ se recogen en la canalización pluvial del recinto hecho de canales carrozables y tubos con DN500-800 mm y a través de bombeo se descargan en el estanque de retención que se ubicará dentro de la zona destinada a las utilidades.

3.6.5 LA SALUD DE LA POBLACIÓN

Las construcciones van a cumplir plenamente los requerimientos previstos por la Orden del ministro de sanidad, no.331/1999 para la aprobación de „Las normas de autorización sanitaria de los proyectos, objetivos y la autorización sanitaria de los objetivos con impacto sobre la sanidad publica”.

Se van a respetar las Normativas y los STAS referentes a la sanidad pública, en especial:

- STAS 6472 referente al micro-ambiente;
- NP 008 referente a la puridad del aire;
- STAS 6646 referente al alumbrado natural y artificial.

Las construcciones están equipadas con instalaciones, cumpliendo todos los estándares en este sentido.

La alimentación con agua fría se hará desde la red del municipio Constanta a través de horadaciones propias.

La alimentación con agua caliente se realizará con instalaciones propias.

La evacuación de las aguas utilizadas se hará a través de un sistema de canalización acometido a la canalización nueva proyectada y serán direccionadas hacia la depuradora nueva proyectada.

La alimentación con energía eléctrica se asegura a través de acometidas a la red de distribución de la zona.

La calefacción de los espacios interiores se hará principalmente con radiadores conectados a la central propia de calefacción teniendo como fuente de energía el gas metano.

La alimentación con gas metano se hace a través de acometida a la red de media presión existente, por una estación de ajuste de presión.

Se prevén instalaciones de acondicionado de aire especialmente para los espacios de oficinas y comerciales.

3.6.6 DEFENSA CIVIL

La inversión propuesta no esta prevista con subsuelo y va a entrar en las especificaciones de la HG 56O/2005 adicionada con HG 37/2006 referente a la **excepción de construir el refugio de DEFENSA CIVIL.**

3.6.7 PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS

Cada construcción del polígono logístico va a construir un compartimento de incendio distinto. Las construcciones se van a realizar de materiales no-combustibles de tal forma que encajen en el grado I-II de resistencia al fuego. (Estructura de

resistencia hecha de elementos de hormigón armado, las paredes de separación de ladrillo, bca, etc.)

Para los espacios comerciales se van a tomar medidas en la fase de proyecto PAC y fase DE para el cumplimiento de las previsiones de los capítulos 3 y 4 de la Normativa de seguridad de las construcciones al fuego P.118-99 referente a la ubicación, conformidad de las construcciones al fuego, limitación de la propagación del fuego y del humo, evacuación del humo y de los gases ardientes, vías de evacuación en caso de incendio.

Para cada construcción se asegura el acceso de los coches de intervención por lo menos por dos vías.

De cada edificio la evacuación se hace por lo menos en dos direcciones distintas e independientes.

En cada edificio se va a prever instalación de detección y señalización incendio

Las instalaciones de extinción se van a realizar en conformidad con la Normativa NP 086-05 y en función del específico de cada objetivo estas pueden ser:

- instalaciones de hidrantes de incendio interiores caudal de calculo 5 l/s durante 10 min;
- instalaciones de hidrantes de incendio exteriores – caudal de calculo 35 l/s durante ore;
- instalaciones de aspersorios – caudal de cálculo 30 l/s durante 1 hora;

El volumen de agua de incendio se almacena en un depósito que forma cuerpo común con el de compensación para el agua potable. Adjunto al mismo se realiza la estación de bombeo para las dos funciones.

La estación de bombeo agua para incendio se prevé con:

- bombas para hidrantes interiores y exteriores,
- bombas para la instalación de extinción,
- bombas de compensación.
- bombas en permanente función y
- bombas de reserva

Las bombas de agua para incendio y las bombas de las horadaciones, se van a alimentar por dos fuentes:

- fuente base
- fuente de reserva (ex. Grupo electrógeno)

Se va a hacer un servicio de emergencia que servirá las instalaciones de detección-señalización incendios, instalaciones de extinción con agua y va a desarrollar actividades de prevención en los objetivos que están dentro del polígono logístico.

3.7 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La zona donde esta el terreno no tiene factores mayores de contaminación. No existe el peligro de derramar gases o elementos que perjudiquen el problema de la protección del medio ambiente.

La red de distribución del agua potable en el interior de la parcela será de tipo anular y será ejecutada con tuberías de PE-HD con diámetros variables.

Para la canalización de las aguas utilizadas residuales se propone la realización de la red de canalización propia en el interior de la zona estudiada, y de aquí a través

de un canal principal se va a descargar en el canal colector, que a su vez se descarga en el sistema de canalización nuevo proyectado.

Las aguas utilizadas residuales serán recaudadas a través de las arquetas de canalización y de una red de canalización de tuberías de PVC-KG en el interior de la zona parcelada.

Las aguas pluviales serán recaudadas a través de un sistema de canalizaciones separado del de las aguas residuales y serán colectadas en un estanque de retención y de allí el agua se utiliza para mantener la humedad de las zonas verdes y plantaciones

Las redes de alimentación con energía eléctrica 20kV, como también las de distribución de baja tensión 0,4kV se van a ejecutar en cables subterráneos en excavación (perfiles de zanja estándar).

El alumbrado exterior de los caminos, alamedas se va a asegurar con cuerpos para alumbrado con vapores de mercurio –sodio sobre pilares metálicos u hormigón alimentados a través de cables subterráneos.

La alimentación con gas metano se hará a través de acometida a la red de media presión existente, por una estación de ajuste de presión.

Conforme las Normas Técnicas para proyección y ejecución de los sistemas de alimentación con gases naturales NT-DPE-01/2004, las redes de gases naturales se van a ejecutar de preferencia en las zonas con espacios verdes.

La solución referente a la ubicación de la red de gases naturales nueva proyectada se establecerá junto con La Sucursal Constanta, Sector de Distribución de los gases naturales CONGAZ- Constanta, la cual establecerá todas las condiciones de la proyección, ejecución y explotación de las conductas de gases naturales existentes y propuestas.

Cada construcción independientemente de la función será dotada con sistema de calefacción.

COMUNICACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS POTENCIALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE (conforme LA DECISIÓN 1076 del 08/07/2004)

1. Las características de los planes y programas que se refieren especialmente a:

1.a. Las soluciones urbanismo propuestas crean el soporte para las futuras actividades. Siendo P.U.Z. para la zona destinada a las oficinas, servicios, comercio, almacenamiento y producción, se van a dotar con zonas de aparcamientos necesarias, espacios verdes, accesos peatonales. También a través del PUZ se solucionarán las utilidades, energía eléctrica, alimentación con agua potable, canalización agua residuales, canalización pluvial, gas.

1.b. Entra en las previsiones del **Plan de Ordenación del Territorio** del Municipio Cosntanta así que las reglamentaciones del plan urbanístico zonal estudiado encajan en las del **P.A.T. Constanta**.

1.c. Actualmente el terreno tiene la categoría de uso de terreno arable, pero no es un terreno valioso para cultivos, la calidad del mismo siendo insatisfecha. Se van a consultar y los resultados del estudio O.S.P.A. referente a la clase de fertilidad del

terreno, factor que será tomado en calculo en la hipótesis de sacar el terreno del circuito agrícola.

1.d. Las propuestas de la documentación de urbanismo para extender a espacios oficinas, zona espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción no afectan el medio ambiente siendo realizadas tomando todas las medidas para el cumplimiento de las previsiones de las Normas C.E. referente a la protección de todos los factores de medio ambiente.

1.e. La solución propuesta para asegurar las utilidades, canalización y alimentación con agua en sistema centralizado, esta conforme las normas europeas actuales.

2. Las características de los efectos y de la zona posible afectada referente y especialmente a:

2.a. Las propuestas promocionadas a través de la documentación presente producen unos efectos irreversibles. El terreno agrícola desaparece, pero el cambio se produce en un sentido positivo. Se generan puestos de trabajo a través de los servicios creados, se realizan espacios de almacenamiento que llevan al cese del tráfico pesado de mercancías hacia el pueblo Mihail Kogalniceanu con consecuencias positivas sobre la circulación y el medio ambiente, espacios verdes aferentes.

2.b. No es el caso.

2.c. No se producen efectos transfronterizos.

2.d. No es el caso.

2.e. No existen riesgos para la salud humana.

2.f. No es el caso

2.f.i. – No son zonas naturales especiales y tampoco en el patrimonio natural que se vea afectado.

2.f.ii. - No es el caso. No se pasan los estándares y los valores límite de calidad del medio ambiente.

2.f.iii – No es el caso.

2.g. No es el caso.

4. CONCLUSIONES

El Plan Urbanístico Zonal se ha hecho en conformidad con el Guía referente a la metodología de elaboración y contenido marco del Plan Urbanístico Zonal elaborado por URBANPROIECT – Bucarest y avisado por M.L.P.A.T con el no.50 / 30.03.2000.

También se han respetado las previsiones del PUG aprobado a través de HCL 157/2002, las del Código Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 y la legislación en vigor.

5. REGLAMENTO LOCAL DE URBANISMO

I. DISPOSICIONES GENERALES

El Reglamento local de urbanismo del P U.Z. forma parte integrante del proyecto, teniendo carácter de reglamentación que explicita y detalla las previsiones referentes al modo de uso, de ubicación, de realización y de conformación de los terrenos y construcciones sobre toda la zona estudiada.

El presente reglamento trae adiciones a las previsiones de; Reglamento General de Urbanismo aprobado a través de H.G.525/1996

II. REGLAS BASE REFERENTE A LA OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS

5.1. EL USO DE LOS TERRENOS

Art. 1 Utilizaciones permitidas:

Espacios de oficinas, comercio, almacenamiento y producción
Ordenaciones carrozables y peatonales
Construcciones para equipación técnico-edilicio
Espacios verdes
Accesos auto, espacios para aparcamiento auto.

Art. 2 Utilizaciones permitidas bajo condiciones:

Se admiten funciones de oficinas, servicios, comercio, almacenamiento y producción bajo las siguientes condiciones:

- que no produzcan factores de contaminación
- que tenga la posibilidad de asegurar la estación de los auto vehículos aferentes a esta función dentro de las parcelas nuevas creadas – conforme las normas en vigor
- las actividades que se van a desarrollar sobre el terreno estudiado van a respetar las normas sanitarias y de protección al incendio y no van a constituir incomodidad para las vecindades
- se recomienda la realización de espacios verdes sobre los terrenos que no están ocupados por edificios y plataformas, en vistas embellecer el espacio, para mejorar la imagen general como fuente de micro-ambiente.

Art. 3 Interdicciones definitivas de construcción:

Están prohibidas las construcciones de otro tipo que no sean las mencionadas en el Art.1.

Están prohibidas las construcciones de cualquier tipo que pueden constituir fuente de incomodidad, o contaminación para vecindades, o que puedan constituir un peligro para la seguridad de los utilizadores.

Todas las actividades referentes al funcionamiento de la parcela estudiada se desarrollaran sobre la superficie del lote (200 000mp), como también sobre la superficie de 6373m² que será concesionada hacia el Ayuntamiento del pueblo Mihail Kogalniceanu.

5.2. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y CONFORMIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, REGLAS DE UBICACIÓN Y LÍMITES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

Art.4. Orientación frente a los puntos cardinales

Conforme el art.17-R.G U. Y el anexo no.3 - R.G.U. se van a respetar las previsiones de las Normas de higiene y las Normativas referente al modo de vida de la población: Ord.536/1997.

Art.5. Ordenación frente a los caminos públicos

Los caminos han sido conformados para asegurar la circulación carrozable como también la peatonal separada (calles y aceras).

La autorización de las construcciones con funciones de espacios de oficinas, servicios, comercio, almacenamiento y producción y funciones complementarias a las mismas esta permitida siempre cuando se respete la zona de protección del camino.

Art.6. Ordenación frente al alineamiento

Alineamiento obligatorio – la línea o la distancia frente al límite de la propiedad a la cual se va a alinear la construcción, el beneficiario teniendo la obligación de ordenar el edificio con un canto sobre el alineamiento obligatorio.

Art.7. Ordenación en el interior de la parcela

La ordenación de las construcciones frente a los límites de la parcela tendrá un mínimo de 3ml.

Las parcelas que forman la superficie aferente a la Zona II (La zona de espacios comerciales, expositivos, servicios, almacenamiento y producción), podrán ser divididas, de la superficie total destinada a la Zona II; las parcelas nuevas construidas se podrán diferenciar, agrupar funcional y dimensionar después de la fase PUZ de tal forma que cumplan el necesario de superficie edificable, para los futuros utilizadores de las parcelas, que entran dentro del Polígono Logístico, cumpliendo el reglamento de urbanismo aferente; las funciones que van a encajar en la categoría funcional de la Zona II, suma la superficie desarrollada de 149769,55m², régimen de altura P+1E, con aparcamiento correspondiente. Las superficies mínimas de las parcelas ulterior creadas no van a tener menos de 1000m².

Los edificios será ordenados sobre la parcela conforme las normas de higiene especificadas en La Orden no. 536 del 1997 del Ministerio de Sanidad.

- **Reglas referentes a la aseguración de los accesos obligatorios**

Art.8 Accesos carrozables

Cualquier acceso a los caminos públicos se hará conforme el aviso y autorización especial de construcción, expedidas por el administrador del mismo.

La existencia de la posibilidad de acceso a los caminos públicos, directamente o por servidumbre, conforme el destino de la construcción. Las características de los accesos a los caminos públicos, tienen que permitir la intervención de los medios de extinción de los incendios.

Art.9 Accesos peatonales

Los accesos peatonales serán asegurados por aceras propuestas, con un ancho de mínimo 1,50ml. Los accesos peatonales serán conformados de tal forma que permitan la circulación de las personas deshabilitadas y las que usan medios específicos para desplazarse.

5.3 REGLAS REFERENTES A LA EQUIPACIÓN TÉCNICO-EDILICIA

Art. 10 Acometida a las redes publicas de equipación edilicia existente

Conforme art. 27.del R.G.U. Cualquier ordenación existente sobre un terreno tiene que ser realizada de tal forma que no constituye un obstáculo para el desagüe de las aguas pluviales a los canales es decir la red de canalización prevista.

Art.11. Realización de las redes técnico-edilicias

Serán respetadas las previsiones del art. 28 R.G.U. La conexión de las construcciones a la red de agua y canalización en sistema centralizado después de la realización de las mismas, es obligatoria.

Las instalaciones de alimentación con energía eléctrica y los puntos de acometida serán realizados subterráneo de tal manera que no traigan perjuicios al aspecto arquitectural de la construcción p de la zona circundante.

La instalación de telefonía y CATV va a respetar las mismas reglas.

Las redes de alimentación con gases y la acometida a las mismas se realizarán también subterráneo. Los nichos de acometida serán ordenadas de tal forma que no traigan perjuicios al aspecto arquitectural de las construcciones y de la zona circundante.

Art.12 Propiedad sobre las redes técnico-edilicias

Conforme el art.29 R.G.U

5.4 REGLAS REFERENTES A LA FORMA Y DIMENSIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 13. Altura de las construcciones

La altura de las construcciones propuestas es de P+5 para la Zona I funcional (espacios oficinas); P+1 para la Zona II (espacios servicios, comercio, almacenamiento y producción; Planta baja para la Zona III (espacios dotaciones utilitarias).

Al establecer la altura de las construcciones se tomara en cuenta el cumplimiento de las normas referentes a la aseguración del soleado de las construcciones conf. Ord. No. 536/1996 para la aprobación de "Las normas de higiene y las recomendaciones referente al genero de vida de la población" para no traer perjuicios a los edificios circundantes referente al aspecto del soleado de las mismas.

Art.14 El aspecto exterior de las construcciones

Se van a respetar las previsiones del art. 32 del R.G.U. y las siguientes reglas:

- a) Esta prohibida, la autorización de la ejecución de construcciones que a través de la conformidad volumétrica y aspecto exterior entra en contradicción con el aspecto general de la zona y deprecia los valores del urbanismo general aceptados y la arquitectura.
- b) Las fachadas laterales y posteriores de los edificios tienen que ser tratadas al mismo nivel de calidad con las principales y en armonía con las mismas.

La arquitectura exterior de los edificios se realizara unitario sobre el conjunto estudiado, como volumétrica, acabados, altura en la cornisa.

Se va a admitir la ejecución de edificios con destino de oficinas con techo de tipo teresa.

Los materiales serán de buena calidad.

La altura de los niveles en la Zona I – de oficinas se considerara de 3.5ml; en la Zona II espacios servicios, comercio, almacenamiento y producción se considerará – 6ml de alto en la planta baja y piso 3.5ml; Zona III – espacios dotaciones edilicias 6ml planta baja alta.

- c) Las obras técnicas (redes, tuberías de acometida etc.) tienen que ser integradas en el volumen de las construcciones o en los alrededores. Las instalaciones de alimentación con gases naturales, energía eléctrica y CATV, como también los puntos de acometida serán hechas de tal forma que no traigan perjuicios al aspecto arquitectural de las construcciones o de la zona circundante.

Se van a respetar estrictamente los alineamientos y los límites mínimas frente a las vecindades.

Art.15. El porcentaje de ocupación del terreno y el coeficiente de uso del terreno

- Zona I – espacios oficinas

El porcentaje de ocupación del terreno aferente (P.O.T) máximo admitido 40%.

El coeficiente de uso (C.U.T.) es de máximo 2,5.

- Zona II – Espacios servicios, comercio, almacenamiento y producción

El porcentaje de ocupación del terreno aferente (P.O.T) máximo admitido 70%.

Coeficiente de uso (C.U.T.) es de máximo 1,6.

- Zona III – espacios dotaciones edilicias

El porcentaje del terreno aferente (P.O.T) máximo admitido 70%.

El coeficiente de uso (C.U.T.) es de máximo 1.

5.5 REGLAS REFERENTES A LA ORDENACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS, ESPACIOS VERDES, VALLADOS

Art.16 Aparcamientos

Conforme el art.33. y anexo 5 del R.G.U. los sitios de aparcamientos y garajes aferentes a cada construcción serán ordenadas obligatorio en el interior de la parcela.

Al nivel carrozable y prospecto callejero se pueden hacer sitios para aparcar al nivel de la calle; intercalados con espacios verdes.

Art. 17 Espacios verdes

Conforme el art. 34 y anexo 6 R.G.U. se van a realizar espacios verdes de alineamiento a lo largo de las calles. Se recomienda realizar espacios verdes plantados entre el alineamiento callejero y edificios, con el fin de proteger en contra de la contaminación.

En el interior de las parcelas se recomienda realizar el espacio plantado en un porcentaje de mínimo 20 % de la superficie de la parcela.

Art. 18 Vallados

Se van a realizar vallados transparentes sobre el limite de la propiedad con el alto máximo de 2,00ml.

*Verificador
Urb. Guta Sebastian*

*Hecho por
Urb. Cristescu Razvan*