CAPITULO 1
DETERMINACIONES GENERALES

1.1 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de La Coruña en el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) aprobado definitivamente y en vigencia, delimita, al amparo de lo dispuesto en el artículo 14.d y 78 de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia (LSG), un ámbito de Suelo Rústico Común que, para la incorporación al proceso de desarrollo urbanístico, se clasifica como Apto para Urbanizar.

Con fecha 16 de Diciembre de 1998 la empresa FADESA presenta para su tramitación ante el Ayuntamiento el Proyecto de Plan Parcial del SRAU en el lugar de Altamira, La Zapateira. Tras el informe municipal fechado el 17 de Febrero de 1999, en el que se expone la necesidad de algunas modificaciones, se elabora un Texto Refundido en el que se recogen dichos cambios, y que se presenta ante el Ayuntamiento el 1 de Marzo del mismo año, y para que así sea remitido a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivienda de la Xunta de Galicia. Este organismo emite informe fechado el 7 de Mayo del presente. A su vez los arquitectos municipales elaboran sendos informes del 6 y 16 de Abril, en los que señalan pequeñas deficiencias no subsanadas en el Texto Refundido.

El Ayuntamiento decide el 18 de Junio de 1999 aprobar inicialmente el Proyecto de Plan Parcial, dictando que habrán de subsanarse las deficiencias señaladas por los técnicos municipales para obtener la aprobación definitiva, y tras pasar el período, abierto desde el 7 Julio de 1999, de exposición pública de un mes.

Con fecha de 10 de Febrero de 2000 la Dirección Xeral de Urbanismo adscrita a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda de la Xunta de Galicia, emite informe preceptivo y vinculante en el que se señala la

necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el documento del Plan Parcial fechado en Noviembre de 1999.

En respuesta al informe anteriormente citado, se elabora un documento anexo fechado en Febrero de 2000 a los efectos de cumplimentar las observaciones y deficiencias descritas por los técnicos de la Dirección Xeral de Urbanismo. Este anexo, que ahora se refunde en este documento definitivo del Plan Parcial, fué remitido a la entidad autonómica por el Ayuntamiento de La Coruña.

El veintiuno de Marzo del presente la Dirección Xeral de Urbanismo emite informe favorable. Ello conlleva la realización de las modificaciones expuestas en el anexo presentado en el mes de Febrero (ahora presentado como Anexo nº 6)

1.2. OBJETO

El objeto del presente Plan Parcial, en su fase de aprobación definitiva, es el de servir como instrumento necesario para incorporar al proceso urbanístico el área que delimita, dentro del ámbito del Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar (SRAU) clasificado por el PGOM en el lugar de Altamira en la zona de la Zapateira.

En este documento se subsanan las deficiencias señaladas por los técnicos municipales en los informes anteriormente referidos, así como los expuestos por la Dirección Xeral de Urbanismo de la Xunta de Galicia.

El objetivo final será el de obtener mediante la aprobación definitiva del plan parcial la clasificación como suelo urbanizable (apartado 2.4.3 de la Instrucción 1/1998, art. 22.2º de la LSG), y una vez redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el establecimiento de un suelo edificable con uso característico residencial. De igual forma las dotaciones y servicios que se plantearán, supondrán una mejora de equipamientos en esta parte limítrofe del término municipal.

1.3. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.5.3 de la Instrucción 1/1998, se somete este suelo rústico común al régimen que establece el artículo 77 de la LSG.

A su vez, el art. 77 de dicha ley dispone: *"1. En las áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación Municipal de conformidad con lo dispuesto en el art. 14.d., se podrán incorporar al proceso de desarrollo urbanístico superficies de suelo rústico común mediante la aprobación de los Planes Parciales a que se refiere el art. 23 de esta Ley".*

Por su parte, el art. 23 señala que: *"En el supuesto de que se trate de Planes Parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico áreas de suelo rústico común, de acuerdo con lo previsto en el art. 21.2. deberán, además:*

a) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General y con la estructura general del territorio.

b) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.

c) Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito del suelo rústico en que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y los equipamientos de los núcleos rurales del entorno.

d) Establecer las garantías del exacto cumplimento de las obligaciones y compromisos a los que se refieren los apartados anteriores, sin perjuicio de que las empresas suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono y similares que puedan establecerse contribuyan a su financiación en la parte que corresponda. Las garantías

podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario".

Por encontrarnos en el supuesto que establece el art.23 a continuación se analizará la concurrencia de los requisitos exigidos por la LSG.

Antes de detenerse en el análisis de dichas cuestiones debe hacerse constar que los 222.818,84 m^2 del ámbito dentro del SRAU son de titularidad privada, y que los propietarios que han secundado de forma expresa la contratación de los trabajos de redacción del Plan Parcial suman la totalidad de la superficie, que en consecuencia supone un porcentaje del 100 %.

1.3.1. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada.

La incorporación de este sector dentro del SRAU al proceso de desarrollo urbanístico encuentra su justificación, en primer término, en la propia opción que regula el PGOM al amparo de la LSG, que clasificó el suelo como apto para urbanizar. A partir de este punto se fundamenta, asimismo, la coherencia de esta actuación con la estructura del PGOM, en la medida en que fue dicho instrumento de planeamiento general quien dejó expresamente prevista la posibilidad de realizar dicha incorporación en el artículo 3.5.12. "Incorporación al proceso de desarrollo urbanístico del suelo rústico común apto para urbanizar", en su capítulo 5. Régimen del Suelo Rústico.

De otra parte, las zonas del municipio de La Coruña limítrofes con los ayuntamientos de Culleredo y Arteijo, especialmente en el lugar de la Zapateira, han venido consolidando en los últimos años una clara vocación residencial, lo que se ha traducido en una creciente demanda de viviendas unifamiliares, en un primer momento como segunda residencia, y que más tarde dio lugar a viviendas de uso principal. Así lo demuestran la aparición de multitud de construcciones particulares, que han ido acolmatando la parte baja más próxima a la ciudad y que ahora van ascendiendo por la carretera hasta llegar a la zona que rodea el Club de Golf. Todo ello unido a las diversas urbanizaciones de uso residencial con tipología de

vivienda unifamiliar, y otras edificaciones destinadas al ámbito residencial comunitario: residencias de estudiantes, de ancianos, infantiles, etc., justifican el proceso urbanizador de esta zona que se plantea con el Plan Parcial que nos ocupa.

Por lo que se refiere a la delimitación estricta del sector, se ha recogido una superficie de terreno tal que posibilita holgadamente emprender una actuación en la que se desarrollen las dotaciones de equipamientos fijados para una unidad básica de las definidas por la LSG y el Reglamento de Planeamiento.

La configuración del sector en gran parte se ve delimitado por el propio deslinde del término municipal de La Coruña con el Ayuntamiento de Culleredo. Dicho límite ha sido pactado entre los dos consistorios a expensas de que esta nueva frontera sea físicamente flanqueada por un vial.

El resto de los lindes vinieron dados por la carretera CP-3006 y por el Camino Real que transcurre por el extremo norte. Se ha tenido especial preocupación en no incidir sobre la carretera, por lo que la conexión principal con la misma se ve reducida a una amplia glorieta.

Se desestimó la idea de incorporar las parcelas del extremo que continúan lindando con la citada carretera hasta alcanzar el cruce de Uxes, motivado, en primer lugar por la presencia de fuertes desniveles del terreno que imposibilitarán una adecuada comunicación con la parte alta en contacto con la carretera y las zonas interiores de la urbanización. Los viales necesarios para intentar unir estos puntos tendrían unas pendientes tales que se sobrepasarían las máximas inclinaciones recomendadas para la correcta circulación.

La presencia de la red de gas dividiendo el sector precisamente en este contorno, ha sido otro de los condicionantes para trazar el límite que finalmente se ha dispuesto.

Conjuntamente con los aspectos anteriormente descritos, otro motivo fundamental es la existencia de edificaciones unifamiliares en ejecución o consolidadas en la práctica totalidad de las parcelas colindantes del extremo mencionado, y que además tienen su acceso y servicio a través de la carretera CP-3006.

Esta configuración adoptada refuerza la idea de limitar la incidencia sobre la carretera citada en un solo punto de su trazado, lo que repercute positivamente en la premisa de mantener la seguridad vial y rodada claramente controlada.

En cualquier caso, estas parcelas que no han sido agregadas tienen la posibilidad de incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico junto con otras parcelas colindantes, o con las que se encuentran al otro lado de la carretera CP-3006, ya que se encuentran todas ellas dentro de una gran extensión continua de Suelo Rústico Apto para Urbanizar, y como tal tienen todas las posibilidades de desenvolverse con la elaboración de otro Plan Parcial. Su posicionamiento con acceso directo desde la carretera en ningún momento las deja aisladas.

Por lo que se refiere al apartado 7.5.3.1 de la Memoria Justificativa del PGOM, en el que se expone la exigencia del desarrollo de los sistemas generales que son precisos para dotar a la actuación de equipamientos, servicios generales de urbanización además de los interiores o propios del sector, indicar que se aclararán estos aspectos tanto en el apartado siguiente como en el Plan de Etapas.

1.3.2. Determinación de los elementos y redes exteriores de infraestructura.

Las obras que el promotor ha de realizar a su costa para asegurar la necesaria conexión con los sistemas generales exteriores han sido presupuestados en el documento correspondiente del estudio económico financiero. Aparecen dentro del capitulo de servicios afectados como conexión al saneamiento, red de abastecimiento y soterramiento de la línea de alta tensión.

- **Red Viaria**

La actuación prevista se apoyará sobre la carretera CP-3006 de acceso a la Zapateira adscrita a la Exma. Diputación de La Coruña, siendo precisamente este vial el que divide el sector de suelo del Plan Parcial en dos ámbitos. Para una correcta conexión se plantea una glorieta que articula el tráfico de entrada y salida de la urbanización. De tal forma se garantiza un enlace adecuado entre este eje de comunicación con los propios viales locales que genera la ordenación. Esta intervención en la carretera provincial cuenta con el visto bueno de la administración competente tras estudio elaborado y presentado para mostrar las diversas soluciones de conexión planteadas. Dicho estudio se adjunta en el anexo nº 2.

En respuesta a la disposición del artículo 52.2 del RP se ha solicitado a la Diputación el estudio de la intensidad de tráfico de la CP-3006. Dicho informe no ha sido elaborado por este organismo, y por lo tanto no disponemos de los datos precisos. Si se puede asegurar que la capacidad de la carretera CP-3006 enmarcada dentro del tipo de VÍA ARTERIAL URBANA DE NIVEL BAJO, con velocidad 60 Km/h., con una calzada de 2 carriles y 2 sentidos, con ancho de calzada 7 m. y dos arcenes de 1 m., es de 2.200 vehículos hora en los dos sentidos (fuente: "Roads in urban Areas" Departament of Transport. Reino Unido 1987), suficiente para la implantación de la urbanización proyectada y entorno existente.

A pesar de contar con estos datos, se optó por realizar un estudio de tráfico, anexo en documento aparte, cuyos resultados avalan lo expuesto anteriormente. Las conclusiones de este informe estiman que: la avenida de Alfonso Molina no sufre prácticamente variación en sus condiciones de tráfico como consecuencia de la incorporación de vehículos generados por la urbanización; se mantienen los niveles de servicio prácticamente iguales a los actuales; la glorieta trazada tiene una reserva de capacidad para un tráfico cinco veces mayor que el generado.

También se incluye, en el anexo nº 2, un estudio de viabilidad para una futura mejora y ampliación en el tramo de dicha carretera que discurre entre las dos áreas ordenadas del sector del Plan, y que la propia vía divide, localizado entre el inicio en contacto con el Casino y la glorieta de conexión que se proyecta. Con ello se quiere garantizar la posibilidad de mejora sin que la ordenación propuesta por este plan coarte la ampliación de la CP-3006; así como absorber el aumento de tráfico que se generaría en el caso de que se desarrollen otros ámbitos de SRAU delimitado en este territorio.

La ordenación planteada recoge el trazado del vial perimetral que delimita con el término municipal colindante de Culleredo, garantizando de esta forma, tal como solicita el PGOM en su artículo 3.5.12, la continuidad de los viarios de interconexión entre ambos municipios. Con ello se cumple lo acordado entre ambos Ayuntamientos para redifinir los lindes que los separan, establecidos a 180 metros del eje de la carretera CP-3006 de acceso a la Zapateira.

No obstante, parece lógico que el previsible incremento demográfico en la zona debería ir acompañado de una actuación de carácter general por parte de las Administraciones Públicas con competencia en la materia, con el fin de adecuar las vías de enlace a la incipiente intensidad de uso provocada por dicho incremento, así como facilitar mayores y mejores servicios de comunicación con los ayuntamientos del área metropolitana. Es por ello que los municipios de este área han acordado reflejar en los respectivos planeamientos, y así lo hace el PGOM de La Coruña, una vía troncal intermunicipal, cuyo trazado está muy próximo al ámbito del sector objeto del Plan Parcial, y que garantizará en el futuro una rápida conexión con el núcleo urbano de La Coruña.

En todo caso, en la fecha que nos encontramos, se trata de una cuestión que escapa por completo de la actuación en el sector que nos ocupa del SRAU, que necesariamente debe apoyarse sobre la existente carretera citada, y que, como se ha comprobado, absorbe el incremento de intensidad de tráfico de vehículos que genera la urbanización.

- **Red de Saneamiento**

  - Aguas Fecales

La red de saneamiento más próxima a la que se podría conectar se localiza en el camino que separa el Club del Casino y la Urbanización Aguas Mansas. La dimensión de la canalización de dicha red es de diámetro 300 mm. Si bien con este diámetro se puede garantizar la evacuación de las aguas fecales de las 648 viviendas previstas en este Plan Parcial, se ha preferido plantear una conducción paralela a la existente con un diámetro 400 mm. De tal forma se ha realizado un proyecto con la solución técnica de la nueva conexión.

Dado que las características de la cuenca donde se ubica la ordenación hace necesaria la evacuación de aguas residuales por terrenos del término municipal colindante de Culleredo, se realizaron las oportunas tramitaciones con este Ayuntamiento para que se adoptase en Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 1998 la autorización del anteproyecto de evacuación de aguas fecales de la Zapateira y el consiguiente permiso de realización a cargo del solicitante por terrenos de dominio público, y precisando la presentación del proyecto técnico para llevarse a cabo. Con fecha 8 de Enero de 1999 se presenta ante este consistorio tres ejemplares del proyecto solicitado. En sesión ordinaria celebrada el 30 de Marzo se aprueba de forma condicionada a la inclusión de un nuevo tramo, como así lo certifica el escrito adjunto. El proyecto ampliado se realiza en el mes de Octubre, entregándolo en el consistorio en Noviembre.

Con todo lo dispuesto quedará garantizada la viabilidad de la propuesta y la capacidad de los servicios públicos para absorber la evacuación de las aguas fecales.

Todos los documentos referidos se incluyen en el anexo nº 2: Justificación de las Infraestructuras. De igual forma se adjunta una copia del último proyecto del colector de fecales.

- Aguas Pluviales

La red de pluviales irá por la red viaria de la propia urbanización y se evacuará por la vaguada natural del arroyo de Castro, que desemboca tras su paso por Vilaboa - Haciadama en la ría del Burgo, no influyendo para nada en el caudal del mismo.

Para contar con la aprobación del organismo competente se cursa solicitud de autorización de obras en zona de policía de cauces. Dicho documento se incluye en el anexo nº 2

- **Red de Abastecimiento.**

En la actualidad, la zona donde se ubica la urbanización no está servida con "traída" de la empresa distribuidora de agua en el municipio de La Coruña EMALCSA. Esta empresa está realizando un proyecto de ampliación de su red a esta zona, consistente en el bombeo desde la E.T.A.P. de la Telva a lo alto del monte de la Zapateira. De esta forma se solventará el problema de abastecimiento que ha acuciado durante tantos años la zona de la Zapateira.

La solución inmediata, tal y como se dispone en el informe realizado por EMALCSA con fecha 16 de Noviembre de 1999, y sin necesidad de esperar a la realización de los nuevos depósitos, es captar el suministro de agua de los depósitos existentes. Para ello habrá de realizarse una conexión de la forma que se indica en el plano que acompaña dicho informe.

En el anexo nº2 se incluye el convenio firmado por D. José Antonio Orejón Pajares en representación de la Empresa Municipal de Aguas de La Coruña (EMALCSA) y por D. Manuel Jove Capellán en nombre de FADESA, fechado el 9 de Junio de 1999, y por el cual ambas partes se comprometen a realizar las actuaciones necesarias para garantizar el abastecimiento de agua en el área de La Zapateira. De esta forma se posibilita el desarrollo urbanístico que en este Plan

Parcial se plantea, y queda garantizado el adecuado enlace con la red del servicio de abastecimiento de agua.

- **Red Eléctrica.**

La conexión con la red de energía eléctrica queda plenamente garantizada por la propia existencia de líneas, tanto de media como de alta tensión, dentro el ámbito. El proyecto de urbanización que desarrollará este Plan dispondrá la ejecución del soterramiento del tendido aéreo de dichas líneas eléctricas, siempre contando con las oportunas disposiciones y prescripciones técnicas expuestas por la empresa suministradora.

Para tener una mayor garantía de suministro se realizan sendos convenios con la compañía eléctrica Unión Fenosa en los que se disponen, en el primero de ellos fechado el 4 de Noviembre del presente, el compromiso del cambio de trazado de las líneas de alta y media tensión, así como el soterramiento de las mismas. De esta forma queda garantizado lo dispuesto por el PGOM en esta materia.

El segundo convenio, con fecha del 3 del mismo mes y año, se establece entre ambas empresas el acuerdo para el suministro de energía eléctrica en el ámbito del Plan Parcial que nos ocupa.

Ambos documentos se incluyen en el anexo nº 2

- **Red de Telefonía.**

De igual forma que la de energía eléctrica, el ámbito dispone de un tendido aéreo de la línea telefónica, con lo que se garantiza la conexión a esta infraestructura.

- **Red de Gas.**

La canalización general de suministro de gas de la red de ENAGAS se localiza en el perímetro del ámbito que acompaña la carretera CP-3006. De tal forma que, la garantía de dotar de un suministro a la futura urbanización se materializará con la ejecución de una red de distribución, cuyo trazado será planteado por la propia empresa suministradora (ver anexo nº 2: Justificación de las Infraestructuras).

1.3.3. Integración de la iniciativa en el ámbito del suelo rústico en que se plantea.

Para mostrar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito objeto del presente Plan Parcial, se presentan una serie de secciones y alzados de una posible imagen final de la ordenación. En estos planos se puede apreciar el especial interés que se puesto para adaptar en todo lo posible la edificación al perfil del terreno. Se quiere recalcar en este aspecto lo ajustado del trazado de los viales en cuanto a las pendientes de los mismos, lo que obliga a que en determinados puntos se produzcan algunos terraplenes de un tamaño que puedan parecer grandes. Este hecho se justifica a su vez por la idea de intervenir en el terreno con un predominio de terraplenes frente a desmontes.

Por lo que se refiere al vial perimetral en el borde Sur del sector, límite de los dos términos municipales, denominado calle 1 y calle 2 en los planos (RV1) del Plan Parcial, reiterar que la creación de la vía es una imposición realizada desde el propio Plan General, y responde, según información facilitada por el Ayuntamiento de La Coruña, a un compromiso adoptado con ocasión de la verificación del deslinde de los términos municipales realizada en la Zapateira, y cuyo cumplimiento fue requerido por el ayuntamiento de Culleredo en alegaciones formuladas durante el proceso de tramitación del Plan General de La Coruña.

Evidentemente su implantación en el territorio, y puesto que deberá cumplir con unas pendientes máximas y unas características de trazado específicas, en el

momento de la ejecución del proyecto de urbanización dará como resultado una serie de taludes que inciden en el término municipal colindante. Para una mejor integración con el entorno, estos movimientos de tierras se tratarán como espacios ajardinados.

Teniendo en cuenta que los terrenos afectados en este otro municipio son del mismo propietario, y que la construcción responde a una petición concreta del Ayuntamiento de Culleredo, la ejecución de los taludes se realizarán mediante previa solicitud de licencia de movimiento de tierras al citado consistorio.

Por lo que se refiere al carácter de la iniciativa en cuanto al uso residencial, evidentemente será privado con la excepción de la cesión del 10% de suelo edificable obligada para el Ayuntamiento. De este aprovechamiento, a tenor de lo reflejado en el apartado 4.2.2.4 de la Memoria Justificativa del PGOM de La Coruña, se dispone que deberá ser destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Ante esta disposición sí cabe justificar, en los puntos que a continuación se enumerarán, que podemos encontrarnos en el supuesto que establece el artículo 157 de la LSG en el punto 5º: "*Cuando el uso de los terrenos o las características del polígono o unidad reparcelable no resulten adecuadas a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, y exista conformidad de todos los propietarios afectados, la Administración actuante podrá trasmitirles el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en el mismo, por el precio resultante de su valor urbanístico.*"

- Por los propios objetivos que establece el PGOM para el uso residencial en el punto 4.2.2.4 de la memoria justificativa cuando se pretende la creación de viviendas de alta calidad en La Zapateira.

- Las densidades edificatorias planteadas en el presente plan parcial generan viviendas de dimensiones muy por encima de las que se marcan para edificaciones en régimen de protección pública, lo que impediría su

calificación y por otra parte, dificultaría el consumo de dicha edificabilidad por parte de los propietarios del suelo al que se reserva tal construcción.

- La ubicación del sector con respecto al núcleo urbano de La Coruña, conlleva a que los futuros propietarios de las viviendas dispongan necesariamente de un medio de transporte propio, que en la mayoría de las unidades familiares esto se traduce en tener, y mantener, al menos dos vehículos. Este hecho repercutiría directa y negativamente en las clases menos favorecidas a las que estarían destinadas la promoción. Esta situación no sería por tanto la más idónea para plantear edificaciones con este régimen.

- Tampoco favorecería a la economía de este tramo social todas las cargas económicas que supondrá el mantenimiento de las zonas comunes privativas con las que cuentan todas las viviendas de esta ciudad jardín, así como la de afrontar el gasto de una posible entidad de conservación necesaria para la manutención de la futura urbanización.

Esta justificación se tomará como válida a todos los efectos, y para así tenerla en consideración en los distintos apartados y artículos de este documento que hagan referencia al tema.

Por lo que se refiere a las dotaciones, considerando que los equipamientos cercanos al sector son de uso privado (Casino, Club de Golf, Residencia Rialta,...) no cabe la menor duda que la implantación de una urbanización como la que se desarrollará al amparo del Plan Parcial, tendrá una incidencia notoria en cuanto a infraestructura de equipamientos. Las diferentes dotaciones implantadas en la ordenación aliviarán no solo las necesidades de la propia urbanización, sino que también servirán para toda los residentes de la Zapateira.

En otro orden de cosas se ha prestado especial interés en mejorar la accesibilidad desde la carretera de la Zapateira. Así, en el encuentro de ésta con el eje principal de la ordenación se propone una amplia glorieta que permitirá una

buena fluidez del tráfico rodado, evitando los cruces indebidos que harían peligrar la circulación en dicha carretera. De igual forma, para eludir continuas interferencias sobre este vial no se permitirá el acceso rodado directo desde la misma a las parcelas ordenadas.

1.3.4. Establecimiento de la garantías para el cumplimiento de las obligaciones.

El presente Plan Parcial se formula por iniciativa del 100% de los propietarios del suelo incluido en el sector del SRAU. Se considera que la prestación o constitución de garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de equidistribución y urbanización está plenamente garantizado, por el hecho de que la propietaria es la misma que la empresa que desarrollará la promoción y construcción. La propiedad garantizará el cumplimiento de dichos compromisos por alguno de los siguientes medios: en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario o de Compañía de Crédito y Caución.

En el plazo de un mes a partir del requerimiento municipal una vez que sea aprobado definitivamente el Plan Parcial y los propietarios pretendan acometer la realización de las obras de infraestructura y vialidad necesarias, se constituirán a disposición del Ayuntamiento las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, en proporción no inferior al 6% del coste establecido en la evaluación económica del Plan Parcial, que figura en el Estudio Económico Financiero.

Periódicamente el Ayuntamiento girará visita de inspección, valorará la ejecución y procederá a la devolución de los avales oportunos.

1.4. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

- Delimitación del ámbito de planeamiento, abarcando un sector definido por el Plan General.

- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.

- Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de titularidad pública, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, sino estuviera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 del total de superficie ordenada, cualquiera que sea el uso al que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas serán de dominio y uso público.

- Fijación de reservas de terrenos para equipamientos y servicios de titularidad pública, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, incluyendo centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial sino se determinasen expresamente el número de viviendas que se van a construir y que como mínimo serán equivalentes a los necesarios para el establecimiento y las instalaciones de unidades escolares completas.

- Reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres en proporción a cinco metros cuadrados por habitante (5 m^2 x hab.)

- Emplazamientos reservados para dotaciones y equipamientos de interés público y social en proporción a la edificabilidad permitida.

- Trazado y características de la red propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en una proporción mínima de una plaza por cada vivienda ó 80 metros cuadrados de edificación, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas del viario y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

- Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios y urbanización en los polígonos que comprenda el sector y, en su caso, de solicitar licencias de edificación, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Por las determinaciones que establece el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, indicar que:

- Sistema de actuación será el de compensación.

- Los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como entre aquél y los futuros propietarios se establecerán en el proyecto de compensación y en el plan de etapas. Sí se

puede adelantar que probablemente para el mantenimiento de la urbanización se constituirá una entidad de conservación.

Así mismo se contendrán las propias determinaciones que se establecen para esta clase de suelo en el Capítulo 5º del Título III del PGOM de La Coruña.

1.5. TIPO DE INICIATIVA

El desarrollo del ámbito que delimita el Plan Parcial en el sector de SRAU de la Zapateira, es una actuación de iniciativa particular por parte de los propietarios de los terrenos incluidos en dicho ámbito. En este caso, los propietarios se engloban en la persona jurídica de FADESA INMOBILIARIA S.A., por lo que a partir de ahora se hablará de un único propietario.