

ÍNDICE TITULO II

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art.1 Definición.	1
Art.2 Ámbito.	1
Art.3 Relación con el Plan General.	1
Art.4 Documentos.	1
Art.5 Vigencia.	2
Art.6 Supervisión.	2
Art.7 Modificaciones.	2
Art.8 Definiciones generales.	3

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art.9 Clasificación.	9
Art.10 Zonificación y calificación.	9
Art.11 Condiciones del PGOM.	9
Art.12 Condiciones de usos.	10
Art.13 Desarrollo urbanístico.	10
Art.14 Aprovechamiento urbanístico.	10
Art.15 Costes de urbanización.	10
Art.16 Estudio de Detalle.	11

CAPÍTULO 3

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

Art.17 Definición.	12
Art.18 Clasificación.	12
Art.19 Viales.	13
Art.20 Espacios Libres.	13
Art.21 Equipamientos.	13

CAPÍTULO 4

NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art.22 Definición.	14
Art.23 Obligatoriedad.	14
Art.24 Proyecto de Urbanización.	14
Art.25 Modificaciones.	15
Art.26 Simultaneidad.	15

SECCIÓN SEGUNDA

RED VIARIA.

Art.27 Clasificación.	16
Art.28 Ejecución de las Obras.	16
Art.29 Pavimentación.	16
Art.30 Ajardinamiento.	17

Art.31 Mobiliario urbano.	17
Art.32 Señalización.	18
Art.33 Pendientes.	18
Art.34 Aparcamientos.	18
SECCIÓN TERCERA	
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
Art.35 Cálculo.	19
Art.36 Condiciones necesarias.	19
Art.37 Materiales.	20
Art.38 Red de riego.	20
SECCIÓN CUARTA	
RED DE SANEAMIENTO	
Art.39 Sistema empleado.	21
Art.40 Caudales de cálculo.	21
Art.41 Prohibiciones.	21
Art.42 Condiciones técnicas.	21
Art.43 Materiales.	22
Art.44 Cálculo.	22
SECCIÓN QUINTA	
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	
Art.45 Obligaciones	24
Art.46 Condiciones técnicas	24
Art.47 Condiciones de alumbrado.	25
Art.48 Línea de alta tensión.	26
Art.49 Normativa.	26
SECCIÓN SEXTA	
RED DE GAS	
Art.50 Red de Gas.	27
SECCIÓN SÉPTIMA	
RED DE TELEFONÍA	
Art.51 Red Telefónica.	28
Art.52 Otros servicios.	28
SECCIÓN OCTAVA	
PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS VERDES	
Art.53 Definición y ámbito.	29
Art.54 Condiciones generales.	29
Art.55 Componentes para el diseño de los parques y jardines.	29
Art.56 Áreas ajardinadas.	30
Art.57 Acceso a las parcelas desde las zonas verdes.	31
CAPÍTULO 5	
NORMAS DE EDIFICACIÓN	
SECCIÓN PRIMERA	
DISPOSICIONES COMUNES	
Art.58 Definición.	32
Art.59 Tipos de ordenanzas.	32
Art.60 Condiciones de usos.	32
Art.61 Condición para edificar.	32
Art.62 Dotaciones mínimas.	33

Art.63 Condiciones de las instalaciones.	34
Art.64 Accesibilidad.	34
Art.65 Alineaciones.	34
Art.66 Rasantes.	35
Art.67 Retranqueos y separación a linderos.	35
Art.68 Separación entre edificios.	35
Art.69 Cierres.	35
Art.70 Muros de contención.	36
Art.71 Escaleras, rampas y barreras arquitectónicas.	38
Art.72 Cubiertas.	38
Art.73 Construcciones por encima de la altura máxima de edificación.	39
Art.74 Cuerpos volados.	40
Art.75 Edificabilidad.	40
Art.76 Sótanos y semisótanos.	40
Art.77 Parcelas con grandes desniveles.	41
Art.78 Terrazas.	42
Art.79 Parcelación.	42
Art.80 Otras condiciones.	42
SECCIÓN SEGUNDA	
ORDENANZA 1. RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	
Art.81 Ámbito.	43
Art.82 Usos y tipología.	43
Art.83 Condiciones de la edificación.	43
Art.84 Condiciones estéticas.	47
SECCIÓN TERCERA	
ORDENANZA 2. RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA	
Art.85 Ámbito.	48
Art.86 Usos y tipología.	48
Art.87 Condiciones de la edificación.	48
Art.88 Condiciones de espacios libres de parcela.	51
Art.89 Condiciones estéticas.	51
SECCIÓN CUARTA	
ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO	
Art.90 Ámbito.	52
Art.91 Usos y tipología.	52
Art.92 Condiciones de la edificación.	52
SECCIÓN QUINTA	
ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO	
Art.93 Ámbito.	55
Art.94 Usos y tipología.	55
Art.95 Condiciones de la edificación.	56



CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Art.1 Definición.

Las ordenanzas a continuación desarrolladas plantean los criterios necesarios y obligatorios para llevar a cabo la construcción de la urbanización y las edificaciones propuestas en el sector que delimita el Plan Parcial.

Art.2 Ámbito.

Serán de aplicación dentro del Sector integrado en el Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar (SRAU) que delimita el PGOM, tal como queda definido en los Planos de Ordenación en los que integran la documentación gráfica del Plan Parcial.

Art.3 Relación con el Plan General.

Las ordenanzas expuestas emanan del Plan General de Ordenación Municipal de La Coruña, y serán complementadas por las dispuestas en éste para todas aquellas condiciones que no se vean reflejadas en el presente documento. En ningún momento podrán desvirtuar las determinaciones genéricas que disponen los artículos del PGOM.

Art.4 Documentos.

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



La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría, tendrá el carácter de cartografía oficial, y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

Art.5 Vigencia.

La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con expuesto en la Sección 6ª del Capítulo Segundo de la LSG.

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicado el documento que contenga la Normativa y Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, éstos serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

Art.6 Supervisión.

El Ayuntamiento de La Coruña será el organismo encargado de la supervisión y la aprobación del presente Plan Parcial, así como del Proyecto de Urbanización. De esta forma se garantizará el perfecto cumplimiento de sus determinaciones.

Art.7 Modificaciones.

Serán las permitidas por la legislación urbanística vigente. Se podrá hacer modificaciones siempre que se esté en concordancia con lo previsto por la Ley en esta materia, y no se modifiquen estas ordenanzas más que para completar, o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.



Art.8 Definiciones generales.

A los efectos de estas ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas tendrán el significado que se expresa a continuación, y si éstos no estuvieran aquí definidos, serán los que figuran en el PGOM de La Coruña.

- **Ordenanzas.**

Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, urbanización o cualquier otra actividad sometida a licencia.

- **Sector.**

Área de situación urbanística homogénea que debe ser objeto de planeamiento conjunto. Suele servir de límite a los Planes Parciales.

- **Polígono.**

Unidad de actuación. División del territorio para la ejecución de su urbanización. Sobre ellos se aplica un mismo sistema de actuación.

- **Zona.**

Clase de suelo homogénea a efectos de la tipología edificatoria y de sus usos característicos.

- **Manzana.**

Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por espacios libres.

- **Parcela.**

Toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las que tienen carácter urbano son delimitadas con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades automáticas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.



- **Parcela mínima.**

La superficie que el Plan General o en el planeamiento en desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

- **Parcela edificable.**

La comprendida entre las alineaciones oficiales.

- **Linderos.**

Las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras. A efectos de la posición de la edificación, los linderos se clasifican en frontales, traseros o testeros y laterales.

- **Solar.**

Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones de: haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso de que ésta fuera necesaria; tener señaladas alineaciones y rasantes; disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; tener pavimentada la calzada y las aceras en las vías a las que se enfrente.

- **Alineación.**

Los linderos de las fincas con los viales existentes. La oficial es la que fija el presente Plan Parcial.

- **Alineación exterior.**

Las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

- **Alineación interior.**

Los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.



- **Línea de edificación.**

La que delimita la superficie ocupada por la edificación.

- **Plano de fachada.**

En cada una de las fachadas del edificio, es el plano vertical sin quiebros que delimita a modo de envolvente de la línea de edificación máxima. En ningún caso sobrepasará los retranqueos mínimos establecidos, limitándose de esta manera la capacidad de vuelo sobre estos retranqueos, o sobre vía pública, en su caso, a los salientes y vuelos con las determinaciones que fija el PGOM. Teniendo en cuenta lo establecido para cornisas y aleros, el plano de fachada determinará la línea de cornisa.

- **Superficie ocupada.**

La comprendida dentro de los límites de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos cerrados.

- **Ocupación máxima de parcela.**

Se fija por la relación entre superficie ocupable y la superficie total de parcela, entendiendo por superficie ocupable la parte de superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación.

- **Espacio libre privado.**

La parte de parcela excluida la superficie ocupada.

- **Rasantes.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos por el eje de los mismos en los planos específicos.

- **Cota natural del terreno.**

La altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.



- **Retranqueo.**

La anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial.

- **Separación a linderos.**

La distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

- **Separación entre edificios.**

La dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean estas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

- **Fondo edificable.**

La distancia máxima medida en la perpendicular al eje de la calle a que debe situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en ésta cuando así se determine específicamente en las ordenanzas particulares.

- **Edificabilidad.**

El valor que el Plan Parcial define para limitar la superficie de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se medirá por la cifra absoluta del total de metros cuadrados edificados (la suma de las superficies computables de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la zona que se trate.

- **Aprovechamiento patrimonializable.**

El que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan establece para la misma. Será el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.



- **Aprovechamiento real**

El que deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística.

- **Superficie edificada.**

El área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de éstas las zonas o cuantías que determine el Plan Parcial.

- **Superficie construida.**

La comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela.

- **Altura de la edificación.**

La distancia vertical desde la cota de referencia en la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

- **Altura entre plantas.**

La distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre será la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

- **Línea de cornisa.**

La línea resultante de la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta. Puede ser real o el resultado de la intersección de las prolongaciones en proyección de ambos planos.

- **Pieza habitable.**

Toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas y , por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.



- **Pieza exterior.**

Toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre.

- **Vuelos.**

Todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio.

- **Miradores**

Cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve.

- **Galerías**

Cuerpos salientes acristalados comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma.

- **Balcones**

Salientes que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja.

- **Balconadas**

Salientes comunes a varios huecos de fachada.

- **Patio.**

Todo espacio no edificado delimitado por las fachadas de los edificios, o bien como espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación.

- **Edificaciones auxiliares.**

Son edificaciones exteriores al volumen edificado de uso principal y que albergan usos complementarios.



CAPÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art.9 Clasificación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen naturaleza de Suelo Rústico Apto para Urbanizar (SRAU).

Su clasificación como Suelo Urbanizable se producirá en la medida en que se apruebe el Plan Parcial del área afectada, según se establece en el art. 21.2 de la LSG y en el apartado 2.4.3 de la Instrucción 1/1998 de aplicación de la LSG.

Art.10 Zonificación y calificación.

De conformidad con lo dispuesto en el plano de zonificación de usos, el suelo se zonifica y califica de la siguiente forma:

- Zona de viviendas unifamiliares adosadas (VUa)
- Zona de viviendas unifamiliares agrupadas (VUg)
- Zona de viviendas colectivas (VC)
- Zona de equipamiento comercial (CO)
- Zona de equipamiento deportivo (PD)
- Zona de equipamiento social (OC)
- Zona de equipamiento docente (ED)
- Zona de espacio de juego (EJ)
- Zonas verdes públicas (ELj)
- Áreas de juego y recreativas (Elr)
- Espacios libres adyacentes (ELa)
- Aparcamiento en zona exclusiva (P)

Art.11 Condiciones del PGOM.

La ordenación contenida en el presente Plan Parcial respeta las condiciones reflejadas en el PGOM, a saber:



- Densidad máxima de 30 Viv/Ha.
- Aprovechamiento de 0,45 m²/m²
- Uso característico el residencial.
- Tipología de vivienda unifamiliar. Se puede hasta un máximo del 50% de la edificación con vivienda colectiva de baja densidad con altura máxima de B+2 plantas.
- Lo dispuesto en el punto 4.2.2.4. de la Memoria Justificativa del PGOM.

Art.12 Condiciones de usos.

Para cada ordenanza se establecerán los usos permitidos, los compatibles y prohibidos; entendiendo por usos las diferentes utilizaciones tanto de los terrenos como de las edificaciones.

Art.13 Desarrollo urbanístico.

Podrá procederse al desarrollo urbanístico del polígono de forma conjunta mediante un único Proyecto de Urbanización.

Art.14 Aprovechamiento urbanístico.

Los propietarios sólo tendrán derecho a apropiarse del 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto a tenor de lo dispuesto en el apartado 3.1 de la Instrucción 1/1998 de la LSG.

Art.15 Costes de urbanización.

La Administración y los propietarios participarán en los costes de urbanización con arreglo al porcentaje descrito en el artículo anterior.



Art.16 Estudio de Detalle.

El Plan Parcial se ha confeccionado con la pormenorización suficiente para que una vez aprobado y realizado el Proyecto de Urbanización correspondiente, teniendo de esta forma las parcelas consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada, siempre y cuando se ajusten a las determinaciones que en cuanto a alineaciones, fondos edificables, retranqueos, alturas, ocupación en planta y aprovechamientos se establecen en la documentación gráfica y en las presentes ordenanzas.

Ello no será impedimento para formular un Estudio de Detalle en los términos que establece la LSG y el RP.



CAPÍTULO 3

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

Art.17 Definición.

Se consideran como dotaciones locales, en cuanto que prestan los servicios propios de su naturaleza y función teniendo al sector del Plan Parcial como destinatario principal, a los equipamientos, espacios libres, aparcamientos y viales integrados en la ordenación.

Como sistemas generales se entenderá el conjunto de elementos y terrenos estructurales de la ordenación del territorio que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos.

Art.18 Clasificación.

Dentro de las dotaciones locales se distinguen las siguientes:

- Sistema viario, compuesto por los diferentes viales de creación en el desarrollo del presente Plan Parcial.
- Aparcamientos localizados en parcelas de uso exclusivo.
- Sistema de espacios libres, compuesto por las diferentes zonas verdes previstas, así como las áreas de recreo.
- Espacios de juego para la instalación de canchas y pistas al aire libre.
- Sistema de equipamientos, compuesto por las zona de cesión para dotaciones de centros docentes, deportivos, sociales y comerciales.

Dentro del Sector que regula este Plan Parcial se adscriben 8.424 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres, que el Ayuntamiento de La Coruña localiza en SREPb del Monte de San Pedro.



Art.19 Viales.

Los viales deberán seguir las indicaciones recogidas al efecto en los planos de ordenación del Plan Parcial, así como lo expuesto para ellos en la memoria; dotando al Proyecto de Urbanización como documento de precisión y definitorio de los mismos.

Art.20 Espacios Libres.

Los espacios libres y zonas verdes, así como las áreas de juego y recreativas previstas en el Plan, pasarán a ser de dominio y uso público en ejecución del mismo y aprobación del proyecto de compensación. Deberán permanecer abiertas al menos por uno de sus frentes, y tendrán tratamiento de jardín con masa arbórea.

Art.21 Equipamientos.

La zona de equipamiento docente, tanto de guardería como la de primaria, pasarán a ser de dominio y uso público en ejecución del presente Plan Parcial y aprobación del Proyecto de Compensación, al igual que el destinado a parque deportivo.

Tendrán un carácter privado los equipamientos de uso terciario destinado a comercial y de uso dotacional en la categoría de cultural. Se crea también con carácter privado lo que se define como espacios de juegos dotándolo con un uso deportivo.



CAPÍTULO 4

NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art.22 Definición.

Son las que fijan las condiciones mínimas de los servicios de pavimentación, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y otras instalaciones, sin perjuicio de las condiciones especiales que determine y defina el Proyecto de Urbanización.

Art.23 Obligatoriedad.

Serán de aplicación obligatoria para toda la totalidad de las redes de infraestructuras sanitarias y viarias que se ejecuten.

El Proyecto de Urbanización deberá respetar las condiciones establecidas en la Ley 8/97 de 20 de Agosto de " Accesibilidade e Supresión de Barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia".

Art.24 Proyecto de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización, que comprenderá las obras necesarias en la totalidad del ámbito según lo previsto en el Reglamento de Planeamiento. Deberá cumplir con lo dispuesto en la Sección Segunda del Capítulo 4 del PGOM.

El Proyecto de Urbanización contendrá los documentos oportunos que definan las soluciones técnicas que garanticen los niveles adecuados de los



distintos servicios urbanísticos. Como mínimo se estará a lo que dispone el artículo 31.3 de la LSG, y que son:

- Memoria descriptiva.
- Planos de situación.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de prescripciones técnicas.
- Mediciones.
- Cuadros de precios.
- Presupuestos.

Así mismo el PU deberá justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas.

Art.25 Modificaciones.

El Proyecto de Urbanización constituirá un instrumento para el desarrollo de las determinaciones en cuanto a las obras de urbanización se refiere, pudiendo ser modificadas y redefinidas por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Art.26 Simultaneidad.

Podrán realizarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización. Para ello deberán estar ejecutadas al menos las obras de urbanización que comprenda los movimientos de tierras necesarios para establecer el trazado de los viales que circunden a la manzana que acoja las parcelas que se pretenda edificar simultáneamente. Esto permitirá tomar la referencia de las rasantes oficiales para poder establecer las alineaciones de las parcelas, y con ello permitir el replanteo de la edificación.



SECCIÓN SEGUNDA

RED VIARIA.

Art.27 Clasificación.

Los viales se ajustarán a las condiciones de diseño previstas en los correspondientes planos de ordenación y descritas en la memoria del presente Plan Parcial y cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en la normativa del Plan General.

Art.28 Ejecución de las Obras.

Los viales se ejecutarán de forma que sean accesibles para todas las personas y reúnan las condiciones adecuadas a su carácter de tránsito.

Art.29 Pavimentación.

1. Para el cálculo de la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta, tanto el espesor de las capas de firme necesario como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías.
2. Se procurará que la tendencia de las pavimentaciones sea la de normalizar los distintos elementos que la componen y homogeneizar la elección y diseño de los mismos, teniendo en cuenta el carácter del entorno así como la función de la calle dentro de la estructura urbana en la que se encuadra. Por ello, los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y de vehículos de mano.
3. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano. Así mismo, las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán, a ser posible, teniendo en cuenta las



juntas de los elementos del pavimento, y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

4. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.
5. En las zonas de estacionamiento de vehículos se aconseja el empleo de pavimentos diferenciados. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

Art.30 Ajardinamiento.

1. Los espacios verdes reservados en los viales deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
2. Las aceras se acompañarán según proyecto de urbanización de algún tipo de alineación de arbolado, prohibiéndose su plantación sobre la vertical de cualquier infraestructura que se aloje en ellas. La distancia mínima entre árboles y cerramiento de parcelas será de metro cincuenta (1.50 m.).
3. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañasen peligro para los viandantes, habrán de contar con las correspondientes protecciones; procurando que los materiales de las mismas no desentonen y produzcan grandes alteraciones en la vegetación.

Art.31 Mobiliario urbano.

1. Todo el mobiliario urbano que se instale en las aceras de los viales no podrán obstaculizar el paso de cualquier persona, manteniendo un ancho libre mínimo de un metro cincuenta (1.50 m.). Los quioscos, casetas, cabinas telefónicas, etc. no interferirán en la visibilidad del propio viario o de la señalización del mismo.



2. Preferentemente todos los bancos, papeleras, fuentes y demás elementos de mobiliario urbano que se fijen al suelo, se constituirán con materiales duraderos que no precisen apenas mantenimiento.

Art.32 Señalización.

Las señales verticales generales de tráfico se concentrarán en la entrada de cada tramo de calle. De todas formas se estará a lo que disponga en esta materia la legislación vigente. Las calzadas tendrán plasmada la oportuna señalización horizontal de pasos de cebra, direccionalidad, líneas continuas y discontinuas, etc.

Art.33 Pendientes.

La pendiente máxima de los viales no sobrepase el 12%. Como línea general, y por las características del terreno, la pendiente media se establece en el 6%.

La pendiente mínima será del 0.8%. Se admitirá excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, una mayor frecuencia de sumideros, etc.

Art.34 Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas de aparcamiento en las condiciones y con las dimensiones previstas en los planos, así como las especificaciones que determine el PGOM en esta materia.



SECCIÓN TERCERA

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art.35 Cálculo.

Para el dimensionado de la red de agua potable habrá de preverse un consumo medio de trescientos litros por habitante y día (300 l. hab/día). El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos. Esta dotación se entiende globalmente, es decir, incluyendo pérdidas en la red, riegos de viales y zonas verdes, así como consumos superiores correspondientes a una zona residencial como la del presente Plan. En todo caso se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio.

Art.36 Condiciones necesarias.

1. La red que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testers de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento. Se podrá plantear otra solución siempre y cuando se justifique detalladamente y en términos económico funcionales.
2. La velocidad del agua en las tuberías principales deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0.5 y 1.8 metros por segundo (m/s.).
3. Las tuberías deberán situarse a un nivel superior al que tenga la red de saneamiento circundante. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.
4. Deberá preverse la instalación con los medios necesarios para garantizar la correcta presión de la red en todos los puntos del sector.



Art.37 Materiales.

De preferencia se utilizarán tuberías de fundición para diámetros mayores de 100 mm, mientras que se emplearán de polietileno en los conductos de menor dimensión.

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

Art.38 Red de riego.

1. Se establecerán en todas las zonas de parques, jardines y demás espacios libres las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte metros cúbicos por hectárea (20 m³/Ha.).
2. Las bocas de riego serán de los materiales y modelos aportados por el Ayuntamiento de La Coruña, conectadas a redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.



SECCIÓN CUARTA

RED DE SANEAMIENTO

Art.39 Sistema empleado.

El saneamiento se realizará por un sistema separativo, evacuando las aguas fecales por un lado y las pluviales por otro. Las primeras se conectarán al colector público más cercano, en este caso el de Culleredo, mientras que las pluviales se evacuarán a los cauces próximos existentes.

Art.40 Caudales de cálculo.

El caudal punta de aguas negras se tomará igual al correspondiente de abastecimiento. Para las aguas de lluvia el caudal máximo será igual al de un período de retorno de cinco años, y correspondiendo a un aguacero de 10 minutos.

Art.41 Prohibiciones.

No se permitirá el uso de fosas sépticas.

Art.42 Condiciones técnicas.

1. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, serán de quince centímetros (15cm.) de diámetro, y las velocidades máximas de cinco metros por segundo (5 m/s.).
2. Las pendientes mínimas de los ramales se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco metros por segundo (0.5 m/s). Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de cero con cinco metros cúbicos (0.5 m³) para



las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m³) como mínimo para las restantes.

3. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o los espacios libres públicos. De preferencia las conducciones pluviales se situarán en el eje de la calzada, mientras que las fecales lo harán por debajo de las aceras. Salvo imposibilidad técnica, el recubrimiento mínimo de la tubería de pluviales, medido desde su generatriz superior, será de un metro con veinticinco (1.25 m.), y en residuales de un metro (1 m.) para zonas rodadas; debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de treinta centímetros (30 cm.) de distancia.
4. Se dispondrán pozos de registro cada cincuenta metros (50 m.) como máximo, así como en todos los cambios de rasante y alineación y en las cabeceras. De igual forma se localizarán estos pozos en la conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y en los desagües de sumideros. La conexión a la red municipal se resolverá con un pozo de registro.

Art.43 Materiales.

Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, con las condiciones allí señaladas. Preferentemente se emplearán tuberías de PVC o fibrocemento, que por la dureza de su recubrimiento se pueden adaptar en mejor medida al terreno rocoso del ámbito que trata este Plan Parcial.

Art.44 Cálculo.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Los caudales de aguas



pluviales se calcularán, a partir de los datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada cinco años.



SECCIÓN QUINTA

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art.45 Obligaciones

El Proyecto de Urbanización dimensionará las redes, acometidas, cuadros de transformación, etc. para el correcto suministro de la demanda de energía de todo el sector del Plan Parcial.

La dotación mínima según usos será la siguiente:

- Vivienda: 3.000 W.
- Comercial y otros usos: 100 W/m².

Para el cálculo de la potencia total demandada se tendrán en cuenta los coeficientes de simultaneidad fijados en el Reglamento de Baja Tensión.

Art.46 Condiciones técnicas

Las líneas de distribución y de alumbrado público serán subterráneas. No se podrán ubicar los centros de transformación en la vía pública, únicamente podrán establecerse sobre los terrenos de propiedad particular, debiendo cumplir las condiciones de volumen y estéticas aplicables en cada sector.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para la instalación del centro de transformación.

No se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a seguridad, ventilación, insonorización, etc.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.9.c) del PGOM.



Art.47 Condiciones de alumbrado.

1. Todas las vías públicas deberán tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

Vías estructurales: 30 luxes y uniformidad 0.5

Vías distribuidoras: 15 luxes y uniformidad 0.3

Restantes vías: 15 luxes y uniformidad 0.2

Peatonales: 10 luxes y uniformidad 0.3

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

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

4. En la redacción de los proyectos de alumbrado deberá cumplirse la reglamentación vigente, y en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

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

5. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable.



Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

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

Art.48 Línea de alta tensión.

Por la particularidad que se produce en este sector del Plan Parcial, donde existe una línea de alta tensión que cruza de Norte a Sur, y por lo que se desprende de uno de los párrafos del artículo 5.2.9 en el punto c) del PGOM de La Coruña *"...en las áreas de suelo rústico común aptas para urbanizar, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer ninguna instalación de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos... Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas..."*, se procederá a la modificación del trazado de la línea enterrándola bajo el vial denominado Avenida, adoptando en todo momento las oportunas medidas de seguridad.

Art.49 Normativa.

Se estará a las previsiones de la Norma Técnica para instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT en vigor. Deberá cumplirse, además, lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico de baja tensión, así como las condiciones establecidas en las normas de la Compañía suministradora de servicio eléctrico.



SECCIÓN SEXTA

RED DE GAS

Art.50 Red de Gas.

El suministro de gas natural se efectuará mediante una red subterránea, siendo de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas por la Dirección General de Industria de la Xunta de Galicia y por la normativa sectorial de aplicación.

La construcción y las pruebas se efectuarán según los requerimientos que establece el reglamento de Redes y acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE 8/11/83) en su instrucción ITC. MIG 7.1.



SECCIÓN SÉPTIMA

RED DE TELEFONÍA

Art.51 Red Telefónica.

1. Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose a ser posible su interferencia ambiental.
2. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

Art.52 Otros servicios.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la nulidad de impacto ambiental o visual, o bien no creen servidumbres a terceros.
2. Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por los patios de parcela, prohibiéndose expresamente su conducción por las fachadas exteriores.



SECCIÓN OCTAVA

PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS VERDES

Art.53 Definición y ámbito.

Comprende los espacios destinados a zonas verdes. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques o jardines cuando fueran de extensión superior a 1.000 m², y con destino a áreas para juego de niños, recreo de los ciudadanos y mejora del ornato público para áreas comprendidas entre 1000 y 200 m².

Art.54 Condiciones generales.

1. Estas zonas deberán en general acondicionarse con arbolado, jardinería, sendas, elementos ornamentales y otros elementos accesorios que no ocupen más del 5% de su superficie.
2. Cuando su extensión y características lo permitan admitirá instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios para el ocio, el recreo y la cultura sin que la superficie ocupada por estos últimos rebase el 10% de su ámbito. Estas instalaciones o construcciones serán públicas y no limitarán o interferirán el normal uso del parque o jardín ni perjudicarán su calidad vegetal ni las vistas. La altura máxima de cualquier tipo de edificación será de 10 m.

Art.55 Componentes para el diseño de los parques y jardines.

Los componentes básicos de los parques y jardines son los siguientes:

- Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos varios: formados por mobiliario, áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.



- Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como petanca, bolos, llave, etc.
- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Art.56 Áreas ajardinadas.

Según su superficie se podrá diseñar con los siguientes elementos:

- Superficie no mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados: contará con mobiliario urbano para reposo, y árboles en alcorque.
- Superficie mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin superar los quinientos (500) metros cuadrados: contará con superficies ajardinadas aisladas y arbolado de defensa, además de las de la dimensión anterior.
- Superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, sin superar los mil (1.000): incorporará, a los elementos de la dimensión anterior los juegos infantiles.
- Superficie mayor de mil (1.000) metros cuadrados sin superar los dos mil quinientos (2.500): incorporará, a los elementos de la dimensión anterior, los juegos varios.
- Superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados sin superar los cinco mil (5.000): duplicará, sobre los elementos de la dimensión anterior, los juegos infantiles y los varios, e incorporará un área de juegos deportivos libres.
- Superficie mayor de cinco mil (5.000) metros cuadrados: incorporará, a los elementos de la dimensión anterior, instalaciones de uso deportivo con una ocupación máxima del 15% de su superficie.



Art.57 Acceso a las parcelas desde las zonas verdes.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso peatonal a las parcelas, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata tal y como se defina para ello en el Proyecto de Urbanización.



CAPÍTULO 5

NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES COMUNES

Art.58 Definición.

Las normas de edificación definen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Estas disposiciones se complementarán con las normas particulares para cada tipo de uso.

Art.59 Tipos de ordenanzas.

Se disponen las correspondientes ordenanzas que definirán las particularidades de los diferentes usos que establece en Plan Parcial. A los efectos de su reglamentación detallada se definen las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza 1. Residencial de vivienda unifamiliar.
- Ordenanza 2. Residencial de vivienda colectiva.
- Ordenanza 3. Equipamiento dotacional público.
- Ordenanza 4. Equipamiento dotacional privado.

Art.60 Condiciones de usos.

Para cada ordenanza se establecerán los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos.

Art.61 Condición para edificar.

Se realizará en los términos referidos en el artículo 54 del RP, concretados en el artículo 26 y el Plan de Etapas del presente documento.



Art.62 Dotaciones mínimas.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6 del TítuloVI del PGOM de La Coruña; y en particular a los siguientes puntos:

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico establecidos en la legislación vigente.

Asimismo, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Ley 7/97 de 11 de agosto (DOGA de 20.08.97), de Protección Acústica.

2. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.
3. Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, que habrá de cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones legales sobre la materia. En el caso de precisar la utilización de centros de transformación en el propio edificio, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, en cuanto a vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.
4. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, las disposiciones sobre iluminación y ventilación se ajustarán a lo señalado en el Decreto 311/92, de 12 de Noviembre de Supresión de la Cédula de Habitabilidad o Disposición que lo sustituya.



Art.63 Condiciones de las instalaciones.

Las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, gas, teléfono, antenas de Tv, depósitos de combustibles, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

Toda la clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc., y deberán cumplir con su respectiva reglamentación.

Art.64 Accesibilidad.

Por lo que respeta al acceso a las viviendas y escaleras, se estará a lo dispuesto en la Condición Quinta del Decreto 311/92 ó Disposición que lo sustituya, debiendo respetarse la normativa técnica en la materia, y singularmente la NBE CPI 96, relativa a protección contra incendios en los edificios.

Asimismo, deberá respetarse el contenido de la Ley 8/97 de 20 de agosto (DOGA de 29.08.97) de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en la medida en que sea exigible, de conformidad con las condiciones establecidas en dicha ley.

Art.65 Alineaciones.

Las alineaciones oficiales de cada parcela serán las definidas en los planos de ordenación. Los planos de fachada definidos en los planos de imagen de la ordenación se entenderán como referencia, disponiendo en los proyectos que desarrollen las parcelas las que serán definitivas, cumpliendo siempre con los retranqueos dispuestos en este documento.



Art.66 Rasantes.

Son las definidas en al artículo 6.3.5 del PGOM.

Las rasantes serán las reflejadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Vendrán marcadas por los perfiles longitudinales resultantes de la mecanización de los ejes de los viales. Estos quedarán perfectamente definidos, y tendrán carácter de oficiales, una vez realizado y aprobado el Proyecto de Urbanización.

Art.67 Retranqueos y separación a linderos.

Para cada ordenanza particular se establecerán los retranqueos necesarios, fijándolos bien por distancia a la alineación de parcela o bien al eje del vial. En el caso de las viviendas adosadas en hilera los garajes podrán adosarse a los linderos y, como es evidente, solamente se tendrán en cuenta los retranqueos a alineación y a lindero de fondo.

Art.68 Separación entre edificios.

Con exclusión de la tipología de vivienda adosada y agrupada, los volúmenes edificadas deberán separarse entre si dejando unas distancias mínimas, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Cuando las edificaciones colectivas estén dentro de la misma parcela y no tengan continuidad física entre ellos, se guardará una distancia mínima entre sus fachadas igual a la altura de coronación. Podrá reducirse esta separación en la parte más desfavorable hasta seis metros (6 m.), cuando las fachadas enfrentadas no sean paralelas y se dispongan de forma radial, permitiendo separaciones graduales.



Art.69 Cierres.

Los elementos opacos de los cierres de las parcelas, tanto en el frente como en los lindes laterales o posteriores, tendrán la altura máxima de la parte maciza o ciega de un metro (1 m.), sin perjuicio de lo que se disponga para cada zona en la Ordenanza que le sea de aplicación.

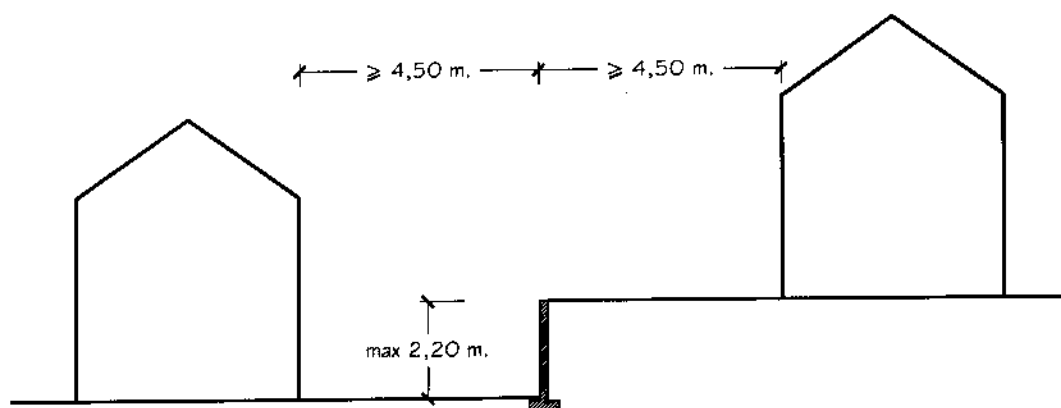
Podrá superarse esta altura con cierres vegetales u ornamentales traslúcidos (verjas, mallas,...) hasta una altura máxima de dos metros veinte (2.2 m.). Se adecuarán al entorno utilizando preferentemente materiales naturales y vegetales.

Queda prohibido dejar vistos aquellos materiales susceptibles de ser revestidos como, ladrillo hueco, bloques de hormigón, materiales de desecho, etc. así como los alicatados en general. Preferentemente se emplearán materiales pétreos. En especial se prohibirá la utilización de alambres de espinos u otros cierres que puedan suponer peligro para la integridad física de las personas.

Art.70 Muros de contención.

Los muros de contención que sean necesarios como consecuencia de las alteraciones topográficas para acomodar la edificación a la rasante de las vías, se ajustarán a lo siguiente.

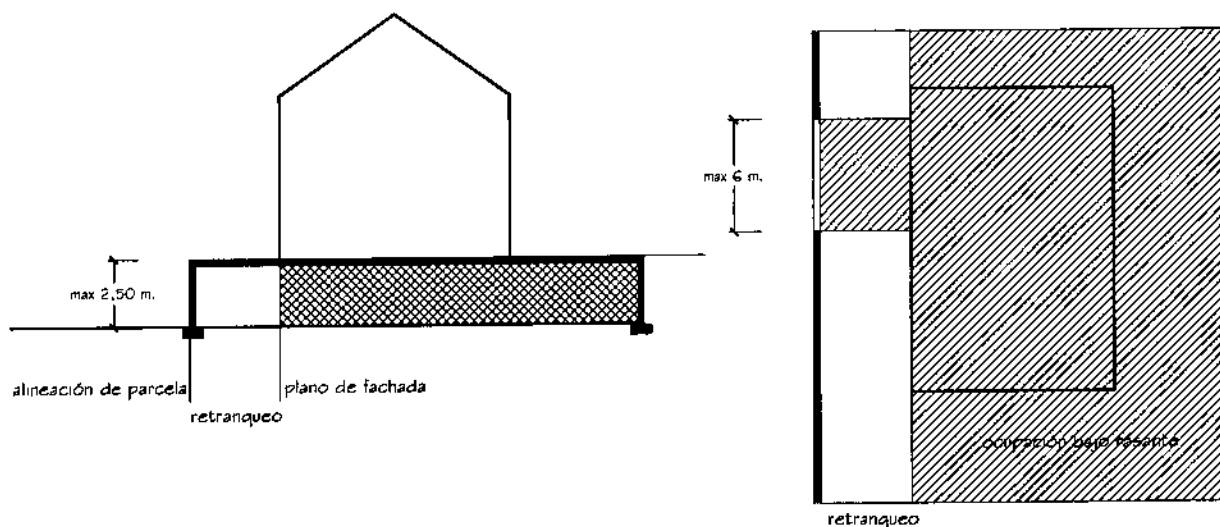
1. Para la realización de aterrazamientos en el interior de las parcelas, los muros de contención tendrán una altura máxima de dos metros veinte (2.20 m.). La distancia de éste a la línea de edificación será aquella que garantice el paso de vehículos y peatones conjuntamente, con un mínimo de cuatro metros cincuenta (4.50 m.).



2. Los muros que se sitúen coincidentes con la alineación de la parcela cumplirán con una altura máxima de tres metros (3 m.). En estos casos el cierre de parcela podrá tener un elemento opaco con una altura máxima de cuarenta y cinco centímetros (45 cm.), completándolo hasta una altura de metro veinte con elementos vegetales u ornamentales traslúcidos.

La altura máxima de los muros se reducirá a dos metros cuarenta centímetros (2.40 m) cuando éstos incidan directamente sobre la carretera CP-3006.

3. En el caso particular de que la solución arquitectónica requiera que la planta bajo rasante ocupe la totalidad de la parcela (exceptuando el retranqueo frontal) y el muro de contención sea coincidente con la alineación de la parcela, se permitirá una apertura máxima en éste de seis metros, garantizando el paso de vehículos. La altura del muro tendrá un máximo de dos metros cincuenta (2.50 m.). El cierre de parcela tendrá las mismas características que en el punto anterior.



Art.71 Escaleras, rampas y barreras arquitectónicas.

Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. No se admitirán escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo tramos situados bajo rasante. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de personas fuere salvada mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y con una pendiente no superior al diez por ciento (10%).

En todos los edificios dotacionales de uso público, y en los de uso privado cuando tengan altura superior bajo y una planta (B + 1), se aplicarán las normas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas previstas en la Ley 8/97 de 20 de agosto (DOGA de 29.08.97).

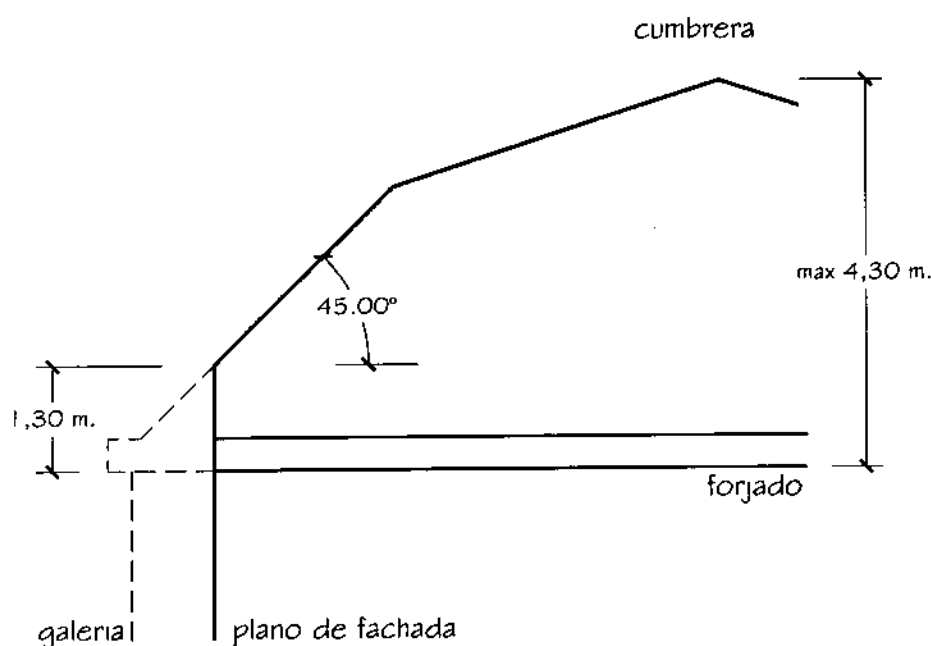
Art.72 Cubiertas.

Se resolverá dentro del sólido capaz formado por los planos que partiendo de una línea ideal situada a una metro treinta (1.30 m.) sobre la cara inferior del



último forjado y siguiendo el plano de fachada, parte una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de cuatro metros treinta (4.30 m.) sobre la cara inferior del último forjado.

Dentro del sólido que genera la geometría descrita, la cubierta tendrá la composición que se desee.



Art.73 Construcciones por encima de la altura máxima de edificación.

Según se desprende del artículo 6.4.3.f) del PGOM, por encima de la altura máxima de la edificación quedan autorizadas la construcción de cubiertas tal y como se recoge en el artículo anterior y, consiguiendo una integración con la estructura estética del edificio, los siguientes elementos:

- Chimeneas de ventilación y de extracción de humos.



- Locales de maquinarias de ascensores o de refrigeración y ventilación, siempre que se sitúen a una distancia mínima del plano de fachada equivalente a un tercio ($1/3$) del fondo de la edificación.
- Elementos decorativos de forma puntual en el borde perimetral.
- Los elementos de separación entre azoteas, cuya altura no podrá rebasar un metro setenta y cinco (1.75 m.) medido con respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable.
- Antenas.

Art.74 Cuerpos volados.

Los cuerpos volados serán medidos desde el plano de fachada sobre las parcelas y dispuestos como se describen en el artículo 6.4.5. del PGOM de La Coruña, o bien puntualmente en cada ordenanza particular.

Art.75 Edificabilidad.

Para el computo de este parámetro se estará a lo establecido por el artículo 6.4.1. del PGOM.

Art.76 Sótanos y semisótanos.

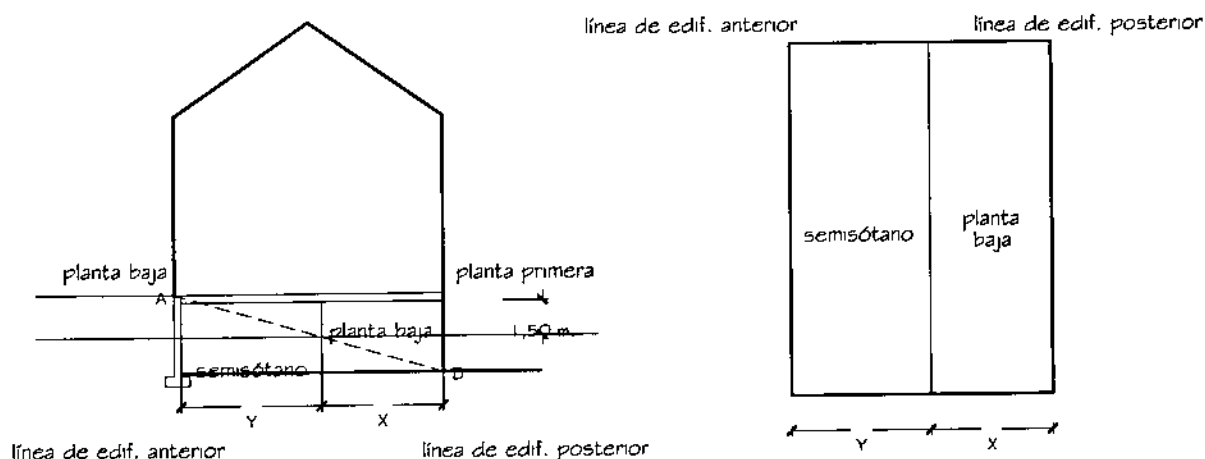
En aplicación de lo establecido en el artículo 6.4.1 del PGOM no computarán edificabilidad siempre y cuando no sobresalgan de la rasante un metro cincuenta (1,50 m.), medidos a la cara inferior del forjado, y se destinen a uso de garaje - aparcamiento, cuartos de instalaciones, de basuras, bodegas, maquinaria de ascensor, contadores, grupos de presión y aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligadas, contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio. Si se considerará a efectos de altura máxima permitida. En caso que se supere esta altura, computará como una planta más, con las excepciones que plantea el art. 6.4.1 según a que se destinen. La altura libre mínima será de dos metros veinte (2.20 m.).



Siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad del Decreto 311/92 se podrán ubicar piezas habitables en una planta semisótano, computando edificabilidad. En la planta sótano se estará a lo que establecen el PGOM de La Coruña.

Art.77 Parcelas con grandes desniveles.

En parcelas con importantes desniveles, la planta que resulte por debajo de la rasante que tuviere el terreno en el frente de la misma, tendrá consideración de sótano o semisótano hasta el punto en el que, trazada una línea imaginaria entre las fachadas de acceso (A) y posterior (B) en contacto con sus respectivas cotas de terreno, y dejando una distancia máxima de un metro cincuenta (1.50m.) entre la cara inferior del forjado superior y dicha línea, se obtiene un ámbito de planta Y que tendrá carácter de semisótano. El resto (X), hasta la parte abierta del edificio por la cual se iluminarán y ventilarán las piezas, tendrá la consideración de planta baja con su altura mínima correspondiente. En cualquier caso se respetará la altura máxima regulada desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, tanto en su línea de fachada anterior como posterior.





Art.78 Terrazas.

No computará edificabilidad todas las terrazas descubiertas y aquellas que estén cubiertas y cumplan, estas últimas, la condición de que su profundidad medida desde el plano de fachada sea inferior o igual a la altura que las cubre o bien a la anchura de las mismas. Se limitará en ambos casos a un máximo de tres metros (3 m.)

Art.79 Parcelación.

Para la tipología unifamiliar se presenta una solución para la parcelación en unidades integrales, estableciendo manzanas limitadas por los espacios públicos. Con ello se quiere indicar que el concepto parcela y manzana en estos casos será el mismo, correspondiendo cada una de ellas con las que se delimitan en los planos de ordenación.

Art.80 Otras condiciones.

Para lo no previsto en estas disposiciones comunes ni en las ordenanzas particulares, regirá en cada caso lo dispuesto en el PGOM de La Coruña.



SECCIÓN SEGUNDA

ORDENANZA 1. RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art.81 Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas en el plano de ordenación coincidentes con las parcelas marcadas con las siglas VU.

Art.82 Usos y tipología.

El uso característico es el Residencial, destinado exclusivamente a viviendas unifamiliares. La tipología establecida para este uso será la de vivienda adosada y la agrupada, bien en bloque edificatorio o en hilera. Las parcelas estarán grafiadas como VUa para las adosadas, y VUg en las agrupadas.

Como usos compatibles se establece únicamente el terciario en la clase de oficinas con la categoría 1ª (oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular).

Los usos prohibidos serán los restantes.

Art.83 Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

No se delimita expresamente la parcela mínima, sin embargo, para que pueda considerarse como una unidad integral, sus dimensiones serán tales que sea posible la construcción de al menos cuatro (4) viviendas y cada una tenga una porción de:

- Adosados: ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²)
- Agrupados: doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²)

2. Ocupación máxima de parcela.

En planta sobre rasante se establece:



- Adosados: 75%
- Agrupados: 40%

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela bajo la rasante del terreno, una vez deducidos los retranqueos mínimos a la alineación de la parcela.

3. Retranqueos.

Vendrán marcados por los mínimos indicados a continuación:

- Adosados: Se establece a 8 metros (8 m.) a eje del vial, y en cualquier caso deberá retranquearse un mínimo de un dos metros (2 m.) de la alineación de parcela. Al lindero posterior tendrán una distancia mínima de cinco metros (5 m.). En los casos particulares que la línea de edificación (plano de fachada) forme con la alineación oficial un ángulo igual o superior a 25º, el retranqueo podrá reducirse a un metro (1 m.) medido entre la alineación y el vértice más próximo a aquella.
- Agrupados: Se retranqueará un mínimo de tres metros (3 m.) a la alineación de parcela.

4. Frente mínimo de fachada.

Se establece en cinco metros (5 m.).

5. Altura y número de plantas.

Se fija una altura máxima de nueve metros (9 m.), medidos desde el punto medio de la fachada, desde el punto de contacto de ésta con la rasante natural del terreno (entendiendo que la natural es la resultante del Proyecto de Urbanización), hasta la cara inferior del forjado de la última planta. Esta altura es equivalente a un número máximo de tres plantas (B+2).



La altura libre mínima de los pisos será de dos metros cincuenta (2.50 m.), medidos entre suelo y techo, tomando este último como la parte inferior del forjado.

Por la propia configuración del terreno, con fuertes e importantes desniveles y acusadas pendientes en las calles, se considerará que en la tipología de adosados la diferencia de cota originada a lo largo de la fachada continua de la hilera por la rasante de la calle, se resolverá escalonando por las propias divisiones de las viviendas, agrupándolas dos a dos y en casos muy extremos se resolverán de una en una.

6. Edificabilidad.

Se establece un aprovechamiento medio sobre parcela neta:

- Adosados: 0.964 m²/m².
- Agrupados: 0.54 m²/m².

Puntualmente en cada parcela se establece una determinada edificabilidad. Estas se reflejan en los cuadros correspondientes del anexo nº1 de la memoria.

7. Fondo de edificación.

No se establece fondo de edificación.

8. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que quede inscrito en la envolvente de la cubierta establecida. A efectos de edificabilidad computará la superficie de planta con altura igual o superior a un metro cincuenta (1.50 m.)

9. Patios.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.5.5 del PGOM.



10. Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, así como los miradores y las galerías, tomados desde el plano de fachada y recayendo sobre las propias parcelas.

Con la finalidad de favorecer una composición que se adapte a criterios estéticos, los miradores se dimensionarán ocupando longitudinalmente hasta las dos quintas partes ($2/5$) de la fachada de cada vivienda y nunca sobrepasar la dimensión de tres metros (3 m.) en adosados y cuatro metros (4 m.) en los agrupados. Para que el volumen que encierran estas piezas sea similar a las que establece el PGOM, el vuelo máximo será de ochenta centímetros (80 cm.) para ambas tipologías. Se separarán entre sí al menos sesenta centímetros (60 cm.).

Por el propio hecho de que el vuelo no sobrepasa en ningún momento la alineación de parcela, es decir, no invade el vial o el espacio libre público, se permite dejar la altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier cuerpo volado y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma, con la misma dimensión que se establece para la altura mínima libre en vivienda, fijada en dos metros cincuenta (2.50 m.).

11. Cornisas y aleros.

Las piezas de cornisas y aleros podrán cubrir hasta un máximo de un metro (1 m.), tal y como se establece en el artículo 6.4.6 del PGOM.

12. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva al menos de una plaza de aparcamiento por vivienda adosada, y en las agrupadas la reserva será de dos plazas.

Podrá proyectarse un garaje-aparcamiento común para todas las viviendas ordenadas en una manzana, no permitiéndose, en este caso, el acceso rodado exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.



13. Edificaciones auxiliares.

No se permiten.

14. Cierres.

En las viviendas de tipología adosada los elementos opacos de la parte frontal de la parcela tendrá una altura máxima de ochenta centímetros (80 cm.), superando la altura hasta un metro ochenta (1.80 m.) con cierres vegetales o traslúcidos.

Art.84 Condiciones estéticas.

Se establecen unas condiciones mínimas con el objeto de garantizar la integración y armonización de las edificaciones con el entorno.

Partiendo de un base de composición arquitectónica libre, no podrán ser utilizados como acabado visto para fachadas y cubiertas aquellos materiales fabricados para ser revestidos. Quedan expresamente prohibidos los revestimientos con piezas cerámicas y alicatados en general.

Con el fin de evitar la formación de barreras de edificación no se permitirá el adosamiento continuo de más de catorce (14) viviendas, o que se alcance una longitud de fachada total de cien metros (100 m.).



SECCIÓN TERCERA

ORDENANZA 2. RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA

Art.85 Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas en el plano de ordenación coincidentes con las parcelas marcadas con las siglas VC.

Art.86 Usos y tipología.

El uso característico es el Residencial, destinado exclusivamente a vivienda colectiva de baja densidad. La tipología establecida para este uso será la de edificación aislada en bloques abiertos.

Como usos compatibles se establece únicamente el terciario en la clase de oficinas con la categoría 1ª (oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular).

Los usos prohibidos serán los restantes.

Art.87 Condiciones de la edificación.

10. Parcela mínima.

Sus dimensiones serán tales que sea posible la construcción de al menos diez viviendas. La dimensión mínima se establece en mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

3. Ocupación máxima de parcela.

Podrá ocupar una superficie máxima del cincuenta por ciento (50%) en planta sobre rasante. En plantas bajo rasante se permitirá la ocupación de la totalidad de la parcela edificable, una vez descontado los retranqueos.



4. Retranqueos.

Se retranqueará un mínimo de tres metros (3 m.) tanto a la alineación de parcela como a linderos.

5. Frente mínimo de fachada.

Se establece en doce metros (12 m.).

6. Altura y número de plantas.

Se fija una altura máxima de diez metros cincuenta (10.50 m.) correspondiendo a un número máximo de tres, igual a bajo y dos plantas (B+2).

La altura libre mínima de los pisos será de dos metros cincuenta (2.50 m.), medidos entre suelo y techo, tomando este último como la parte inferior del forjado.

7. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad media de todas las parcelas de 1,089 m²/m².

En cada parcela en particular se fijan unas edificabilidades que estarán reflejadas en las tablas del anexo nº1 de la memoria.

8. Cubierta.

Se estará a lo que se establece en las condiciones generales.

Si se opta por una solución tipo ático, el volumen proyectado estará dentro del perímetro descrito anteriormente.

9. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que quede inscrito en el volumen establecido para la cubierta.



A efectos de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 6.4.3 del PGOM.

10. Planta baja.

Resueltos los accesos, portales, circulaciones, instalaciones y restantes usos vinculados al funcionamiento del edificio, las plantas bajas se destinarán al uso exclusivo de viviendas.

11. Portales.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.7.3 del PGOM de La Coruña.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de usos comerciales o industriales en los portales.

12. Patios.

Se permiten los patios de parcela abiertos o cerrados siempre que cumplan las condiciones generales establecidas en el PGOM de La Coruña.

13. Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, así como los miradores y las galerías, incluso en las fachadas que den a patios. Habrán de cumplir las condiciones que establece el PGOM, a efectos de no computar edificabilidad. Su referencia será siempre a la fachada y recayendo dentro de la propia parcela.

14. Cornisas y aleros.

Los salientes de cornisas y aleros tendrá un vuelo máximo de un metro (1 m.) medido desde el plano de fachada.

15. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de al menos de una plaza y media (1.5) de aparcamiento por vivienda.



Podrá proyectarse un garaje aparcamiento común para todas las viviendas ordenadas en una manzana. Se podrán disponer parte de estas plazas en superficie de parcela, tal y como se establece en el artículo 87.

16. Edificaciones auxiliares.

No se permiten, salvo que se trate de algún tipo de instalación necesaria para el funcionamiento del edificio.

Art.88 Condiciones de espacios libres de parcela.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al sesenta por ciento (60%) de los mismos. El resto podrá destinarse a zonas de juegos y aparcamientos privados descubiertos sobre la superficie, sin que superen estos últimos el veinte por ciento (20%). No se permitirá ningún tipo de construcción que forme volumen cerrado.

Art.89 Condiciones estéticas.

Partiendo de un base de composición arquitectónica libre, no podrán ser utilizados como acabado visto para fachadas y cubiertas aquellos materiales fabricados para ser revestidos. Quedan expresamente prohibidos los revestimientos con piezas cerámicas y alicatados en general.

A fin de evitar la formación de barreras en la edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrán superar los sesenta metros (60 m.), independientemente de salientes y vuelos.

Se prohíben expresamente los tendales en vuelo sobre las fachadas a vías o espacios libres públicos, o que puedan ser vistos desde éstos; a no ser que se resuelva su disposición ocultándolos y protegiendo el exterior del agua que escurra de los mismos.



SECCIÓN CUARTA

ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO

Art.90 Ámbito.

Se dispone en el área delimitada en el plano de ordenación coincidente con la parcela grafiada como DE y la parcela PD. El suelo será de dominio público como resultado de las cesiones establecidas.

Art.91 Usos y tipología.

El uso establecido será exclusivamente el dotacional, correspondiendo una única parcela donde se sitúa conjuntamente el equipamiento docente de Guardería (EDg) con el Centro de Enseñanza Infantil y Primaria (EDp). La tipología será de edificación abierta.

Para el uso Dotacional en la clase de Equipamientos el Parque Deportivo (PD) se fija la categoría 1ª.

Art.92 Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

Se establece la parcela mínima para el docente en 12.000 m², dando 10.000 m² para el Centro de enseñanza y 2.000 m² para la guardería.

El Parque Deportivo se ubicará en una parcela mínima de 3.852 m².

2. Ocupación máxima de parcela.

En el Docente se estará a lo que determinen los órganos autonómicos competentes para cada caso y según las necesidades planteadas.



La edificación que se realice en la parcela del Parque Deportivo no podrá superar una ocupación del diez por ciento (10%). En tanto no se edifiquen, estas parcelas se tratarán en su totalidad como espacios libres.

Las zonas libres de edificación tendrán el carácter de espacios libres públicos vinculados al uso de la parcela. Habrán de recibir un tratamiento de jardinería adecuado.

En tanto no se edifiquen, estas parcelas se tratarán en su totalidad como espacios libres.

3. Retranqueos.

Se retranquearán un mínimo de cinco metros (5 m.), tanto a la alineación de parcela como a linderos.

4. Altura y número de plantas.

Se establece una altura máxima de siete metros (7 m.) correspondiendo a bajo y una planta (B+1) para el Docente de Guardería.

Para el centro de enseñanza se estará a las necesidades planteadas por la Consellería de Educación, que intentará adoptar un número de plantas de bajo y una (B+1) si con ello se cumplen las necesidades planteadas.

La altura mínima libre de los pisos será de tres metros (3 m.), medidos entre el suelo y techo, tomando este último como parte inferior del forjado.

En el Parque Deportivo la altura máxima se fija en siete metros (7 m.) para un bajo y planta (B+1). Si la instalación deportiva precisase una altura mayor, se permitirá alcanzar la altura adecuada.

5. Edificabilidad.

Sobre la parcela Docente no se establece edificabilidad.



PD: La edificabilidad se establece en el $0.15 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6. Cubierta.

La composición de la cubierta será libre, admitiéndose tanto las inclinadas como planas. La geometría de las primeras se define por una inclinación máxima de faldones de treinta y cinco grados (35°).

7. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se admite el aprovechamiento exclusivamente como lo dispone el PGOM.

8. Aparcamiento.

Deberán disponerse de una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) construidos en el docente.

Dentro de la parcela se podrá ubicar los aparcamientos públicos de reserva que establece la legislación pertinente.

En el Parque Deportivo la reserva se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de instalación.



SECCIÓN QUINTA

ORDENANZA 4. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO

Art.93 Ámbito.

El ámbito destinado a equipamiento dotacional privado comprende las zonas grafiadas en los planos de ordenación como OC y CO, agrupadas en una sola parcela, así como las definidas como EJ.

La superficie destinada a cada uno de ellos será la establecida en la memoria de este documento.

Art.94 Usos y tipología.

Se englobará en una misma parcela los usos del Centro Comercial (CO) y el del Centro Social (OC). Para el primero correspondería un uso característico de Terciario, destinado a comercial en las categorías 1ª y 2ª. Se podrá compatibilizarse con el de oficinas en categoría 2ª; de espectáculos en categoría 1ª y el de reunión en la categoría 1ª y 2ª. Los restantes usos estarán prohibidos.

En el Centro Social el uso característico será el Dotacional en la clase de Equipamiento. La categoría que se establece será la de Bienestar Social y Asistencial en todos sus tipos y la de Cultural, con las definiciones que se reflejan en el PGOM.

Deberá ordenarse mediante una única edificación aislada, destinada a albergar todos los usos comerciales, terciarios y dotacionales descritos anteriormente. La proporción corresponderá con la superficie que marca el Reglamento de Planeamiento, y que se expone en las tablas del Anexo a la Memoria.

Las parcelas EJ se reservan para una dotación de espacios de juegos con usos de equipamiento deportivo, limitado por el hecho de ser siempre canchas al



aire libre, ya que no se permite ningún tipo de volumen edificado. Es por ello que no se refleja ningún parámetro para estas parcelas en las condiciones de edificación que a continuación se disponen.

Art.95 Condiciones de la edificación.

2. Parcela mínima.

La dimensión mínima para la parcela destinada al Comercial y Social es de 2.500 m². Siendo 1.640 m² para el Social y 860 m² para el Comercial.

3. Ocupación máxima de parcela

Se fija una ocupación máxima del sesenta y cinco por ciento (65%). Los espacios libres de edificación tendrán el carácter de espacios libres públicos vinculado al uso de cada parcela. Habrán de recibir un tratamiento de jardinería adecuado.

3. Retranqueos.

No se establecen.

4. Altura y número de plantas.

Se establece una altura máxima de once metros veinte (11.20 m.) correspondiendo a bajo y dos plantas (B+2). Dentro de la planta baja podrá realizarse una entreplanta, que no abarcará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de aquella. Por encima y por debajo de la entreplanta deberá existir una altura libre mínima de dos metros veinte (2.20 m.).

5. Edificabilidad.

Se fija el valor máximo para ambos en 1.57 m²/m².

6. Cubierta.

La composición de la cubierta será libre, admitiéndose tanto las inclinadas como planas. La geometría de las primeras se define por una inclinación máxima de faldones de treinta grados (30°).



7. Aprovechamiento bajo cubierta.

Siempre que quede inscrito en la pendiente máxima, se admite el aprovechamiento exclusivamente para depósitos, almacenes u otras instalaciones generales del edificio. No computará edificabilidad.

8. Aparcamiento.

Deberá disponerse de una plaza de aparcamiento, tanto en superficie como bajo rasante, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos. Podrán computarse dentro de la parcela las plazas públicas obligadas por la legislación pertinente.

La Coruña, Marzo de 2000

El Arquitecto

Javier de la Colina Béjar

El Arquitecto

Antonio de la Morena Pardo