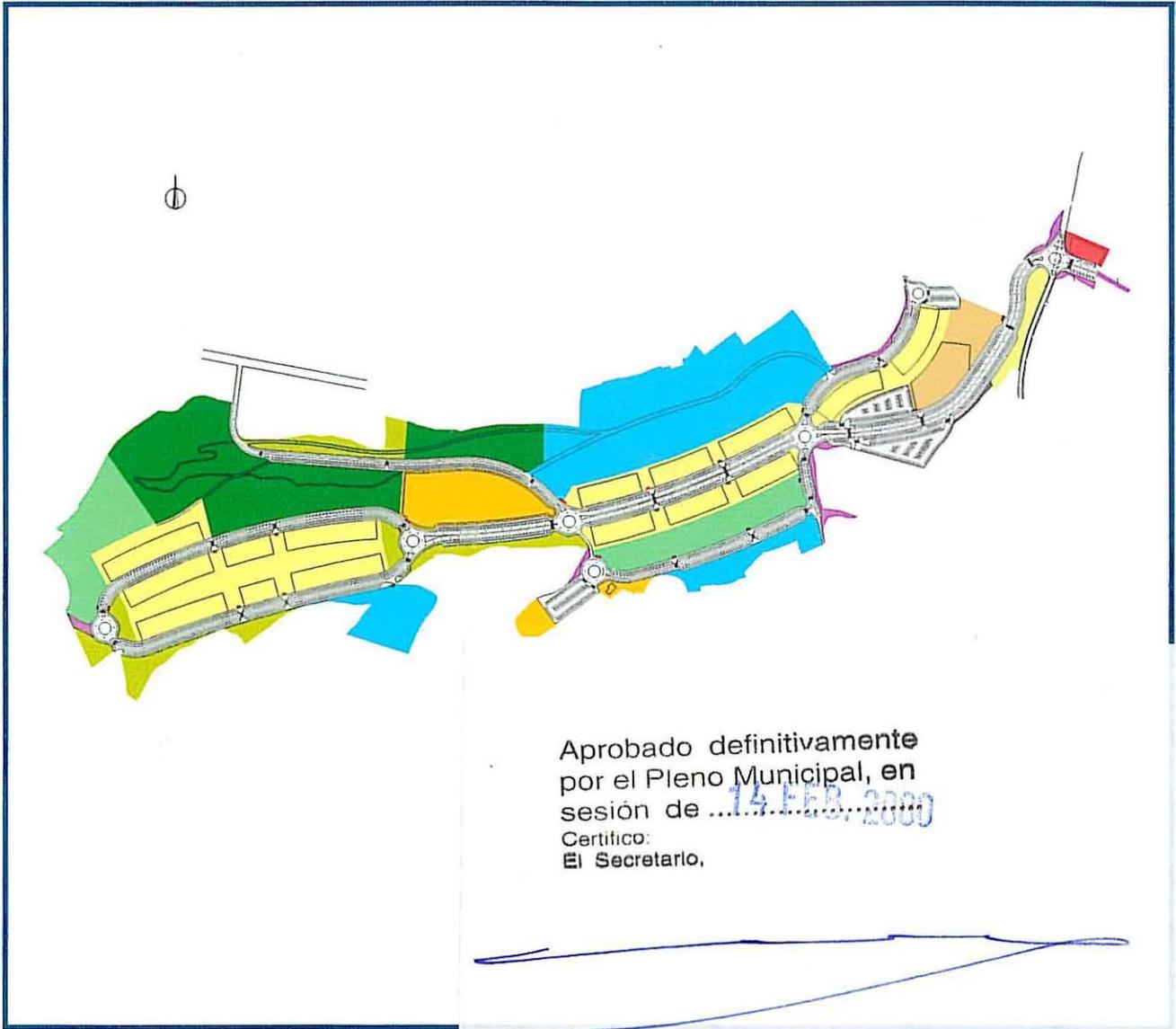


APD 5/94

(B)



DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR S. UBLE. S-5, VALLE DE MESOIRO
A CORUÑA

INDICE DE MEMORIA

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCION.....	2
1.1.ANTECEDENTES.....	2
1.2.JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.....	3
1.3.OBJETO.....	3
1.4.ENTIDAD PROMOTORA.....	4
2. INFORMACION URBANISTICA.....	5
2.1.CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	5
2.1.1. El ámbito del sector S-5 en el P.G.O.M. (Plano PI-8).....	5
2.1.2. El ámbito del Plan Parcial.....	6
2.1.3. Características topográficas y paisajísticas. Vegetación y arbolado (Plano PI-10).....	6
2.2.USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES (PLANO PI-10).....	8
2.3.ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIONES (PLANO PI-3).....	14
2.4.INFRAESTRUCTURAS BASICAS EXISTENTES EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL.....	16
2.5.ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (PLANO PI-9).....	17
3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR P.G.O.M.....	20
3.1.EL REGIMEN DEL SUELO.....	20
3.2.EL AREA DE REPARTO.....	23
3.3.EL APROVECHAMIENTO TIPO.....	23
3.4.EL USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA CARACTERISTICOS.....	23
3.5.LOS COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.....	23
3.6.LA FICHA DEL SECTOR.....	25

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. BASES PARA LA PROPUESTA DE ORDENACION..... 27

1.1. EL AMBITO..... 27

1.2. RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad..... 31

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION..... 32

1.4. LA ORDENACION PROYECTADA..... 34

1.4.1. La ordenación estructural del conjunto..... 34

1.4.2. Red viaria (Planos PO-14 y PO-15)..... 35

1.4.2.1. Enlaces con el exterior..... 35

1.4.2.2. La red viaria propia del sector..... 35

1.4.2.3. La vía colectora..... 36

1.4.2.4. Las vías locales..... 36

1.4.3. Las zonas residenciales..... 38

1.4.4. El sistema de espacios libres públicos..... 39

1.4.5. El sistema de equipamientos públicos..... 40

1.4.5.1. El equipamiento docente y deportivo..... 40

1.4.5.2. El equipamiento social..... 41

1.4.6. La previsión de plazas de aparcamiento..... 42

1.4.7. El equipamiento comunitario de carácter privado..... 45

1.4.7.1. Equipamiento comercial..... 45

1.4.7.2. Equipamiento social..... 46

1.5. LA ORDENACION DE LOS USOS LUCRATIVOS PRIVADOS..... 47

1.5.1. Uso residencial..... 47

1.5.2. Uso comercial..... 53

1.5.3. Uso social..... 54

1.5.4. Uso infraestructuras de la urbanización..... 55

1.6. DETERMINACIONES ESPECIFICAS EN CUANTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA..... 57

1.7. ESQUEMA DEL TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS.....	58
1.7.1. Abastecimiento de agua.....	58
1.7.2. Red de saneamiento.....	61
1.7.3. Red de gas.....	68
1.7.4. Red de electricidad y centros de transformación.....	69
1.7.5. Red de electricidad de baja tensión.....	70
1.7.6. Red de alumbrado público.....	71
1.7.7. Red de telefonía.....	73
2. ORDENANZAS REGULADORAS.....	75
2.1. NORMAS GENERALES.....	75
Art. 1 Contenido.....	75
Art. 2 Ambito de aplicación y vigencia.....	75
Art. 3 Relación con la Normativa del P.G.O.M.....	76
Art. 4 Documentos y valor de los mismos.....	76
Art. 5 Modificaciones.....	76
Art. 6 Documentos obligatorios para desarrollar este Plan Parcial.....	77
Art. 7 Ejecución.....	77
Art. 8 Sistema de actuación.....	78
Art. 9 Parcelación.....	78
Art.10 Calificación del suelo.....	78
Art.11 Definiciones	79

2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.....	94
Art.12 Parámetros y determinaciones reguladoras.....	94
Art.13 Condiciones generales de uso.....	94
Art.14 Alineaciones y líneas de edificación.....	96
Art.15 Espacios libres interiores de parcelas.....	96
Art.16 Superficie total edificada.....	96
Art.17 Cómputo de edificabilidad.....	97
Art.18 Alturas reguladoras.....	98
Art.19 Sótanos y semisótanos.....	100
Art.20 Entreplanta.....	100
Art.21 Construcciones por encima de la altura máxima.....	101
Art.22 Salientes y vuelos.....	101
Art.23 Patios.....	102
Art.24 Aparcamientos obligatorios.....	104
Art.25 Condiciones estéticas.....	104
Art.26 Resto de los parámetros.....	106
2.3. NORMAS REGULADORAS DE USO.....	107
A) USO RESIDENCIAL.....	107
B) USO INDUSTRIAL.....	108
B.1. Industria general.....	108
B.2. Almacén.....	109
B.3. Servicios empresariales.....	109
C) USO TERCIARIO.....	110
C.1. Terciario comercial.....	110
C.2. Terciario oficinas.....	111
C.3. Terciario hostelero (Restaurantes, bares, cafeterías, etc.).....	112
C.4. Terciario hotelero.....	113
C.5. Terciario espectáculos y recreativo.....	113
C.6. Terciario salas de reunión.....	115

D)	USO DOTACIONAL.....	115
D.1.	Equipamiento.....	116
D.1.1.	Administrativo.....	117
D.1.2.	Bienestar social y asistencial.....	117
D.1.3.	Deportivo.....	118
D.1.4.	Docente.....	120
D.1.5.	Cultural.....	121
D.1.6.	Religioso.....	121
D.1.7.	Sanitario.....	122
D.2.	USO ESPACIOS LIBRES.....	123
E)	GARAJE APARCAMIENTO.....	123
F)	USO DE COMUNICACIONES PARA EL TRANSPORTE.....	125
G)	USO INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION.....	125
2.4.	NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.....	130
Art.28	Norma Zonal Z1.- Sistema de espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).....	130
Art.29	Norma Zonal Z2.- Dotacional cultural y docente.....	132
Art.30	Norma Zonal Z3.- Dotacional parque deportivo.....	135
Art.31	Norma Zonal Z4.- Comercial-privado.....	136
Art.32	Norma Zonal Z5.- Dotacional social.....	139
Art.33	Norma Zonal Z6.- Residencial colectiva.....	144
Art.34	Norma Zonal Z7.- Servicios infraestructurales.....	149
Art.35	Norma Zonal Z8.- Viario y plazas de aparcamiento anexas.....	151
Art.36	Norma Zonal Z9.- Espacios libres adyacentes a la red.....	152
Art.37	Norma Zonal Z10.- Aparcamientos públicos en parcela exclusiva.....	153
Art.38	Norma Zonal Z11.- Espacio libre de contingencia.....	154

2.5.	NORMAS DE URBANIZACION.....	156
	Art.39 Obligatoriedad.....	156
	Art.40 Objeto, alcance y características generales de los proyectos de Urbanización.....	156
	Art.41 Contenido del Proyecto de Urbanización.....	157
	Art.42 Aprobación del Proyecto de Urbanización.....	157
	Art.43 Condiciones de la Urbanización.....	158
2.6.	CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.....	172
	Art.44 Daños a las vías o servicios municipales.....	172
	Art.45 Obras que afecten a servicios públicos.....	172
	Art.46 Acopio de escombros y materiales.....	172
	Art.47 Andamios y material auxiliar.....	172
	Art.48 Vallado de obras.....	173
3.	CUADRO DE CARACTERISTICAS.....	175
3.1.	CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR.....	175
3.2.	CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO.....	176
3.3.	CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES.....	177
	3.3.1. Sistema de espacios libres.....	177
	3.3.2. Centros docentes y culturales.....	177
	3.3.3. Servicios de interés público y social.....	178
3.4.	CUADRO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR Y DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	179

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR.....	181
4.1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.....	181
4.2. RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.....	181
4.3. DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL RPU.....	181
4.3.1. Sistema de actuación y modo de ejecución de las obras de urbanización.....	181
4.3.2. Compromisos con el Ayuntamiento.....	182
4.3.3. Garantías del cumplimiento de dichos compromisos.....	183
4.3.4. Medios económicos del promotor.....	183
5. PLAN DE ETAPAS.....	185
6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	187
6.1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION.....	187
ANEXO I. CONVENIO URBANISTICO.....	193
ANEXO II. CALCULO JUSTIFICATIVO DE LA CAPACIDAD DEL COLECTOR DE FECALES DE LA RED MUNICIPAL EXISTENTE EN EL ENTORNO.....	198

INDICE DE PLANOS

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

- PI- 1 CLASIFICACION DEL SUELO. CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. DIVISION EN SECTORES. E: 1/5.000
- PI- 2 GESTION DEL SUELO URBANIZABLE. E: 1/5.000
- PI- 3 INFRAESTRUCTURAS RED VIARIA Y DE ACCESOS. E: 1/5.000
- PI- 4 INFRAESTRUCTURAS RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO. E: 1/10.000
- PI- 5 INFRAESTRUCTURAS RED GENERAL DE SANEAMIENTO. E: 1/10.000
- PI- 6 INFRAESTRUCTURAS RED ELECTRICA DE ALTA Y MEDIA TENSION. E: 1/10.000
- PI- 7 INFRAESTRUCTURAS GAS CIUDAD. (RED EN ESTUDIO). OLEODUCTO. E: 1/10.000
- PI- 8 DELIMITACION DEL AMBITO Y TOPOGRAFIA. E:1/2.000.
- PI- 9 PLANO PARCELARIO (CATASTRAL). E: 1/2.000.
- PI-10 EDIFICACION, USOS Y VEGETACIONES EXISTENTES. E: 1/2.000

PLANOS DE ORDENACION

- PO- 1 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED VIARIA DEL PLAN PARCIAL CON LA RED DE LA ESTRUCTURA MUNICIPAL. E: 1/10.000
- PO-2 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED VIARIA DEL PLAN PARCIAL CON LA RED DE LA ESTRUCTURA MUNICIPAL. E: 1/5.000
- PO-3 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO. E: 1/10.000
- PO-4 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO. E: 1/5.000

- PO-5 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO. E: 1/10.000
- PO-6 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO. E: 1/2.500
- PO-7 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED ELECTRICA DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE ELECTRICIDAD. E: 1/10.000
- PO-8 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED ELECTRICA DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE ELECTRICIDAD. E: 1/5.000
- PO-9 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE GAS DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE GAS CIUDAD. E: 1/10.000
- PO-10 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE GAS DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE GAS CIUDAD. E: 1/5.000
- PO-11 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE PLUVIALES DEL PLAN PARCIAL CON LOS CAUCES FLUVIALES EXISTENTES. E: 1/10.000
- PO-12 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE PLUVIALES DEL PLAN PARCIAL CON LOS CAUCES FLUVIALES EXISTENTES. E: 1/5.000
- PO-13 ZONIFICACION. E: 1/2.000
- PO-14 RED VIARIA. PLANTA. E: 1/2.000
- PO-15 RED VIARIA. PLANTA. E: 1/1.000
- PO-16 RED VIARIA. SECCIONES TIPO DE VIARIOS. E: 1/50
- PO-17 ESPACIOS LIBRES Y RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. E: 1/2.000
- PO-18 ORDENACION DE LA EDIFICACION PRIVADA. (PLANTA). E: 1/2.000
- PO-19 USO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES. E: 1/2.000

- PO-20 ORDENACION DE LA EDIFICACION. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) SECCIONES A, B, C, O, P. E: 1/500
- PO-21 ORDENACION DE LA EDIFICACION. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) SECCIONES J, K, L, M, N. E: 1/500
- PO-22 ORDENACION DE LA EDIFICACION. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) SECCIONES D, E. E: 1/500
- PO-23 ORDENACION DE LA EDIFICACION. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) SECCIONES G, H. E: 1/500
- PO-24 ORDENACION DE LA EDIFICACION. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) SECCIONES , R. E: 1/500
- PO-25 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. E: 1/ 2.000
- PO-26 RED DE ALCANTARILLADO Y PLUVIALES. E: 1/2.000
- PO-27 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA (EN RELACION CON REDES GENERALES DE U.E.FENOSA). E: 1/2.000
- PO-28 RED DE ALUMBRADO PUBLICO. E: 1/2.000
- PO-29 RED DE DISTRIBUCION DE GAS. E: 1/2.000
- PO-30 RED DE DISTRIBUCION DE TELEFONIA. E: 1/2.000
- PO-31 ITINERARIO PEATONAL COLINDANTE CON RED VIARIA AJUSTADO A LO DISPUESTO EN LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA. E: 1/2.000
- PO-32 PLANO DE IMAGEN. E: 1/2.000

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCION

1.1. ANTECEDENTES

El Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña (en adelante P.G.O.M.) fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña en sesión ordinaria celebrada el día 19 de Octubre de 1.998.

El preceptivo anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del P.G.O.M., se ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña número 262 de 14 de Noviembre de 1.998, habiendo entrado en vigor el 3 de Diciembre de 1.998.

El P.G.O.M. clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos incluidos en la delimitación del Sector identificado como "S-5" en el plano nº PI-1 CLASIFICACION DEL SUELO. CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE, DIVISION EN SECTORES, y ello al amparo de lo dispuesto en la Ley 1/1.997 de 24 de Marzo del Suelo de Galicia (en adelante L.S.G.) calificándolos como Suelo Residencial en el que la totalidad de las viviendas que sobre él se construyan deben estar acogidas a algún régimen de Protección Pública.

La incorporación al proceso de desarrollo urbano de este sector de Suelo Urbanizable está garantizada como consecuencia del Convenio Urbanístico firmado el 27 de Abril de 1.998 entre el Ayuntamiento de A Coruña y los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, entre los que se encuentra el Ayuntamiento, que representan en este momento el 70,34% de la superficie total del sector; por ello el P.G.O.M. ha determinado como Sistema de Actuación para este sector el de Compensación. (En Anexo I, se acompaña fotocopia del texto del Convenio al que se hace mención).

Para proceder al cumplimiento de los deberes urbanísticos los propietarios afectados firmantes del Convenio, en base a lo dispuesto en el artículo 133.4 de la L.S.G., constituyeron una Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico del Sector de Suelo Urbanizable "S-5" y la denominaron así:

"COMISION GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO DE MESOIRO".

1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

El P.G.O.M. en el apartado 1 del Artículo 3.4.7. de sus Normas Urbanísticas establece:

Art. 3.4.7. Desarrollo del suelo urbanizable

- 1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en éstas Normas.*

El P.G.O.M. a su vez identifica el desarrollo de Suelo Urbanizable "S-5" como una actuación **concertada**, con el alcance que establecen para estos supuestos los artículos 15 y 67 de la L.S.G.

En virtud del compromiso adquirido por los propietarios firmantes del Convenio Urbanístico, todos ellos miembros de la Comisión Gestora y que se recogen en el apartado 1 de la estipulación sexta de dicho Convenio, se formula el presente PLAN PARCIAL denominado **"PLAN PARCIAL DE ORDENACION. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-5" VALLE DE MESOIRO**, (en adelante Plan Parcial), el cual desarrolla las previsiones establecidas por el P.G.O.M. para este sector.

1.3. OBJETO

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a las determinaciones del Art. 22 de la L.S.G., así como también a las contenidas en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.U.) para los Planes Parciales.

El presente Plan Parcial se formula en desarrollo de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del P.G.O.M. de conformidad con lo dispuesto en la Sección tercera del Capítulo 4 del Título III de sus Normas Urbanísticas.

Su objeto específico es la ordenación del sector de Suelo Urbanizable identificado en el P.G.O.M. como "S-5 Valle de Mesoiro", de tal manera que su desarrollo y ejecución permita **la construcción de 3.096 viviendas que deberán estar todas ellas acogidas a algún régimen de Protección Pública.**

1.4. ENTIDAD PROMOTORA

El presente documento se redacta por encargo de la "COMISION GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL POLIGONO DE MESOIRO", con domicilio social en la Avda. de Alfonso Molina s/n (edificio Fadesa), 15008 A Coruña y con código de identificación fiscal nº G-15660483, aquí representada por Dña. María José Jove Santos, con D.N.I. nº 32.770.297 y domicilio en A Coruña, Avda. Alfonso Molina s/n (edificio Fadesa), en calidad de presidenta de dicha Comisión Gestora.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1.1 EL AMBITO DEL SECTOR S-5 EN EL P.G.O.M. (PLANO PI-8)

El sector que desarrolla el presente Plan Parcial, tiene una superficie de 383.188 m², según la delimitación del P.G.O.M.. Se localiza en el Sur-Oeste del término municipal de A Coruña, en colindancia por viento Norte con el Polígono Industrial conocido como "Pocomaco".

El ámbito del sector S-5 delimitado en el P.G.O.M. tiene los siguientes límites:

-Norte: Polígono Industrial de Pocomaco

-Sur: Diversas parcelas de distintas formas y características articuladas en base a un parcelario de origen agrícola y forestal soportado entre otros, en los caminos de Cabeiro a Feáns y de Farellas a Feáns.

-Este: Carretera CP -0512 de Mesoiro a Feáns y río de Mesoiro.

-Oeste: Distintos terrenos en su mayoría con plantaciones forestales estructuradas en su mayoría por el camino de Mesoiro a Lagares.

El sector tiene una forma en su conjunto irregular, fruto de la menudez parcelaria, con una dimensión predominante en sentido Este-Oeste. Constituye asimismo una zona intermedia entre el polígono industrial de Pocomaco y las poblaciones de Mesoiro y Feáns, con lo que posee vistas sobre el valle que discurre entre estos dos núcleos.

2.1.2 EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL

El ámbito del Plan Parcial está constituido por el ámbito del Sector S-5 delimitado por el P.G.O.M. al que se le ha incorporado en su linde Noreste la finca nº 138, identificada con ese número en el plano PI-9 PLANO PARCELARIO (CATASTRAL), y ello con el objeto de garantizar la posibilidad de conexión de las redes de saneamiento del sector con el cauce del río Mesoiro tal y como se especifica más adelante en el apartado 1.1 de la Memoria Justificativa.

De las mediciones realizadas, y que ha dado lugar a los planos PI-8 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y TOPOGRAFÍA y PI-9 PLANO PARCELARIO.(CATASTRAL) se desprende que la superficie bruta del sector objeto de este Plan Parcial es de 383.543 m²

2.1.3 CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS Y PAISAJISTICAS. VEGETACION Y ARBOLADO (PLANO PI-10)

El ámbito presenta una topografía definida por su eje longitudinal en dirección Oeste Este con una pendiente aproximada del cuatro por ciento (4%), del cual parten sendas pendientes transversales del veintidós por ciento (22%) aproximadamente con dirección Norte y Sur respectivamente.

Esta configuración topográfica del ámbito y su posición determinan la consideración como elemento singular en el paisaje en un entorno que se caracteriza por la existencia de la vivienda unifamiliar, con presencia de arbolado y matorral bajo.

En cuanto al arbolado, indicar que se sitúa preferentemente en la zona oeste del ámbito tratándose de núcleos de eucaliptos preferentemente, manteniéndose en sus alrededores el paisaje de terreno inculto en el cual solo unos cuantos ejemplares ponen el contrapunto. (Ver fotografías nº 9 y 10).



FOTOGRAFIA N° 9.

NUCLEO DE EUCALIPTOS.



FOTOGRAFIA N° 10.

NUCLEO DE EUCALIPTOS, CON ALGUN EJEMPLAR AISLADOS DE OTRAS ESPECIES.

2.2 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES (PLANO PI-10)

En la actualidad, los terrenos sobre los que se actúa no presentan un uso específico, toda vez que su actividad originaria, la primaria, se encuentra abandonada.

En el interior del ámbito existen en la actualidad un total de diez edificaciones destinadas dos a vivienda unifamiliar (Ver fotografías nº 1 y 4), una a granja (Ver fotografías nº 3), otra a cobertizo (Ver fotografía nº 6), cuatro a galpones (Ver fotografías nº 2,5,11 y 12) y por ultimo dos edificaciones en ruinas (Ver fotografías nº 7 y 8), de las cuales la situada mas al norte, denominada "Pazo de Feans", se encuentra protegida por el vigente P.G.O.M. siendo el nivel de protección IV-B según el mismo. Las edificaciones citadas, a excepción de las ruinas se encuentran en uso y con diferente grado de conservación.



FOTOGRAFIA Nº 1.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.



FOTOGRAFIA Nº 4.

VIVIENDA UNIFAMILIAR



FOTOGRAFIA Nº 3.

GRANJA



FOTOGRAFIA Nº 3

GRANJA



FOTOGRAFIA Nº 6.

COBERTIZO.



FOTOGRAFIA Nº 2

GALPON



FOTOGRAFIA Nº 5.

GALPON.



FOTOGRAFIAS Nº 11.
GALPON.



FOTOGRAFIA Nº 12.
GALPON.



FOTOGRAFIA Nº 7.

RUINA. "PAZO DE FEANS". PROTEGIDA POR EL VIGENTE P.G.O.M.



FOTOGRAFIA Nº 8.

RUINA.

2.3 ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIONES (PLANO PI-3)

Red Viaria y de Caminos.

El acceso principal al sector se produce a través de la Carretera Provincial CP- 0512 que lo atraviesa de manera tangencial por su viento Este. Esta carretera está urbanizada en el entorno del sector con características de vía urbana. Tiene una sección aproximada, en la zona urbanizada, de 8,96 metros. – 6,00 metros de calzada y sendas aceras de 1,48 metros cada una. La carretera, en el tramo que atraviesa el sector solo tiene acera en su margen derecho, circulando por ella en sentido sur-norte (ver fotografías n°20 y 21).



FOTOGRAFIA N° 20



FOTOGRAFIA Nº 21

En dirección aproximada Oeste-Este, el ámbito lo recorre el camino de Mesoiro a Lagares, encontrándose en su recorrido con los caminos de Cabeiro a Feans y de Farellas a Feans que se sitúan en la cara sur del ámbito; por último hacia el Noroeste se encuentra la pista de acceso al Polígono Industrial de Pocomaco, que desemboca en el "Sector D" del mismo, contiguo a la Parcela nº35 del citado polígono.

2.4 INFRAESTRUCTURAS BASICAS EXISTENTES EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL

Las infraestructuras básicas existentes en este momento son:

a) Red de abastecimiento de agua (Plano PI-4)

Por la carretera CP-0512 discurre una red de abastecimiento de agua a base de tubería de fundición de diámetro 100 mm., que partiendo del depósito alto existente en "A Zapateira" (Casino) discurre en un primer tramo por el Camino Da Aguieira que del Obradoiro conduce al Casino (Zapateira), en un segundo tramo por la carretera de Feáns al Obradoiro y por último un tercer tramo que discurre por la carretera CP- 0512 de la Diputación de A Coruña. Esta red, según información recibida de la compañía Emalcsa, resulta insuficiente para garantizar el servicio dadas las características del sector.

b) Red de saneamiento (Plano PI-5)

En el plano se señala la existencia de un colector de la red general de diámetro 400 milímetros a lo largo de la carretera CP- 0512, otro de diámetro 300 en el camino de Farellas a Feáns y por último otro de igual sección que recorre la calle "Quinta avenida" del Polígono Industrial de Pocomaco.

c) Energía eléctrica (Plano PI-6)

La existencia de la subestación de La Grela de Unión Eléctrica Fenosa en las proximidades del sector así como la existencia de distintas líneas de M.T. en el entorno del Polígono Industrial de Pocomaco, aseguran el suministro en media tensión

d) Telefonía

El suministro se realizará desde las canalizaciones que la Compañía Telefónica tiene en el entorno del ámbito del Plan Parcial.

e) Gas (Plano PI-7)

En el Plano PI -7 INFRAESTRUCTURAS GAS CIUDAD.(RED EN ESTUDIO)OLEODUCTO, se señala la existencia de las redes de transporte de Enagas en el entorno del Sector, concretamente en el acceso al Polígono de Pocomaco, lo que asegura el suministro al sector de este servicio.

2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (PLANO PI.9)

El ámbito del sector objeto del presente Plan Parcial presenta una parcelación característica que sigue la estructura originaria del ritmo de bancales.

Durante los últimos años se han producido actuaciones de adquisición y agrupación parcelaria que ya tienen expresión en el plano parcelario-catastral y además facilitarán la gestión urbanística ulterior.

Los 383.543 m² de suelo que constituye el ámbito se reparten entre 139 parcelas. En los 383.543 m² se encuentran incluidos 5.343 m² que corresponden a caminos públicos que discurren por el sector y 449 m² que corresponden a la superficie de la CP- 0512 afectada por el ámbito .

En el Plano PI-9 PLANO PARCELARIO. (CATASTRAL) se han indicado las parcelas incluidas en el ámbito, según documentación aportada por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación, cuya relación de propietarios se incluye a continuación.

MESOIRO - PARCELARIO

Nº PARCELA SEGÚN PLANO PI-3	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	PROPIETARIO	DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	SUP. MEDICIÓN
1	(P-10) 698	José Antonio Fernández	Vío, 7 – La Coruña.	1.133 M2
2	(P-10) 441	Josefa de la Fuente Naya	Ervindis, 15–Loureda–Arteijo-La Coruña.	2.978 m2
3	(P-10) 449	Florentino Fernández Vázquez	Vío, 7 – La Coruña.	7.349 m2
4	(P-10) 448	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.620 m2
5	(P-10) 447	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	3.202 m2
6	(P-10) 446	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	3.295 m2
7	(P-10) 445	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	819 m2
8	(P-10) 442	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	236 m2
9	(P-10) 444	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	471 m2
10	(P-10) 443	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	678 m2
11	(P-10) 699	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.008 m2
12	(P-10) 696	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	969 m2
13	(P-10) 697	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	432 m2
14	(P-10) 440	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.987 m2
15	(P-10) 439.2	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.141 m2
16	(P-10) 439.1	Gundín Inversiones, S.A.	Av. Finisterre, 25 - La Coruña.	3.539 m2
17	(P-10) 458	Consuelo Rodríguez Fernández	(Bar La Parada) Av. A. Molina, 251. La Coruña.	7.624 m2
18	(P-10) 435	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	8.376 m2
19	(P-10) 436	FADESA - Mª Vázquez Fernández	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	7.947 m2
20	(P-10) 438	Ayuntamiento de A Coruña	Plaza de María Pita – La Coruña.	11.884 m2
21	(P-10) 434	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	6.165 m2
22	(P-10) 431	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	4.160 m2
23	(P-10) 432	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	6.594 m2
24	(P-10) 437	Ayuntamiento de A Coruña	Plaza de María Pita – La Coruña.	6.354 m2
25	(P-10) 274-275	Ayuntamiento de A Coruña	Plaza de María Pita – La Coruña.	31.425 m2
26	(P-10) 270	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.135 m2
27	(P-10) 271	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.592 m2
28	(P-10) 272	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.603 m2
29	(P-10) 273	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.516 m2
30	(P-10) 278	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	4.109 m2
31	(P-10) 279	Carlos Fernández Capelán	C/ Europa, 20 – 5º D – La Coruña.	3.531 m2

32	(P-10) 692	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	426	m2
33	(P-10) 691	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	448	m2
34	(P-10) 269	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.667	m2
35	(P-10) 268	Mª Esther López Trillo	Mesoiro, 24 – La Coruña. La Coruña.	1.769	m2
36	(P-10) 701	Ayuntamiento de A Coruña	Plaza de María Pita – La Coruña.	2.917	m2
37	(P-10) 266	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.322	m2
38	(P-10) 265	Mª Candame Vázquez y otros	Mesoiro, 90 – La Coruña.	4.819	m2
39	(P-10) 263	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.540	m2
40	(P-10) 264	Mª Capelán López	Mesoiro, 61 – La Coruña.	1.483	m2
41	(P-10) 262	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	3.270	m2
42	(P-10) 261	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	9.533	m2
43	(P-10) 255	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	26.567	m2
44	(P-10) 702	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.594	m2
45	(P-10) 253	Emilia Capelán Mosquera	Ronda de Outeiro, 144 – La Coruña.	1.958	m2
46	(P-10) 254	Dolores Capelán Mosquera	(CUPIEL) Autop. Sta. Cristina, 2 – Oleiros.	1.958	m2
47	(P-10) 252	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	6.604	m2
48	(P-10) 250	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	11.196	m2
49	(P-10) 233	HOTERGONSA	Peñarredonda, 21 – La Coruña.	2.350	m2
50	(P-10) 247	HOTERGONSA	Peñarredonda, 21 – La Coruña.	6.038	m2
51	(P-10) 246	HOTERGONSA	Peñarredonda, 21 – La Coruña.	1.240	m2
52	(P-10) 243.1	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.173	m2
53	(P-10) 243.2	HOTERGONSA	Peñarredonda, 21 – La Coruña.	9.502	m2
54	(P-10) 245	HOTERGONSA	Peñarredonda, 21 – La Coruña.	1.080	m2
55	(P-10) 244	Luis Prieto Fernández	(Bar Claudio) – Feans – La Coruña.	627	m2
56	(P-10) 241	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.993	m2
57	(P-10) 242	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.492	m2
58	(P-10) 256	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.650	m2
59	(P-10) 260	Amelia Boedo Iglesias	C/ Matadero, 36 – 3ª Dcha. – La Coruña.	1.428	m2
60	(P-10) 259	PROMARDU, S.L.	Pg. Pocomaco, parcela D-43 – La Coruña.	1.924	m2
61	(P-10) 258	Manuel Capelán Varela	Feans, 98 – La Coruña.	3.830	m2
62	(P-10) 257	PROMARDU S.L.	Pg. Pocomaco, parcela D-43 – La Coruña.	2.284	m2
63	(P-10) 150	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.437	m2
64	(P-10) 149	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	740	m2
65	(P-10) 690	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	740	m2
66	(P-10) 148	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	740	m2
67	(P-10) 151	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	3.534	m2
68	(P-10) 152	Gerardo Boedo Iglesias	Feans, 79 – La Coruña.	9.321	m2
69	(P-10) 695	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.306	m2
70	(P-10) 144	José Rumbo García y otro	Pte. Pasaje c/ Pedro Fdez, 21 – La Coruña.	2.079	m2
71	(P-10) 146	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	6.396	m2
72	(P-10) 693	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.081	m2
73	(P-10) 145	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	4.049	m2
74	(P-10) 65	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.925	m2
75	(P-10) 66	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.768	m2
76	(P-10) 70-71	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	4.757	m2
77	(P-10) 143	Jesús Angel Míguez Eirín	C/ M. Deschamps, 4 – La Coruña.	3.420	m2
78	(P-10) 153	Gerardo Boedo Iglesias	Feans, 79 – La Coruña.	12.261	m2
79	(P-10) 165 b	Gerardo Méndez Fernández	Feans, 91 – La Coruña.	1.018	m2
80	(P-10) 164	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	710	m2
81	(P-10) 163	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	592	m2
82	(P-10) 165 a	Gerardo Méndez Fernández	Feans, 91 – La Coruña.	3.167	m2
83	(P-10) 170	Dolores Castro Souto	Feans, 88 – La Coruña.	484	m2
84	(P-10) 162	José Ramón Cernadas Prego	Feans, 110 – La Coruña.	1.567	m2
85	(P-10) 161	Manuel Nion Grela y Hnos.	Feans, 80 – La Coruña.	1.240	m2
86	(P-10) 154	Dolores Castro Souto	Feans, 88 – La Coruña.	2.990	m2
87	(P-10) 124	Manuel Nion Grela y Hnos.	Feans, 80 – La Coruña.	392	m2
88	(P-10) 142	Hros. Luis Catoira	Feans, 129 – La Coruña.	938	m2
89	(P-10) 141	Manuel Sexto Candame	Mesoiro, 164 – La Coruña.	880	m2
90	(P-10) 72-140	José Díaz Sexto	Farellas, s/n – Feans – La Coruña.	4.176	m2
91	(P-10) 72-140	José Díaz Sexto	Farellas, s/n – Feans – La Coruña.	1.360	m2
92	(P-10) 139	Manuel Sexto Candame	Mesoiro, 164 – La Coruña.	1.344	m2
93	(P-10) 138	Mª de la Iglesia Riveiro	Mesoiro, 51 – La Coruña.	1.010	m2
94	(P-10) 137	FADESA	Avda. Alfonso Molina, s/n – La Coruña.	910	m2
95	(P-10) 136	Emilia Bello Capelán	Feans, 127 – La Coruña.	570	m2
96	(P-10) 52	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	3.640	m2
97	(P-10) 51	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	2.500	m2
98	(P-10) 50	FADESA-Emilia Catoira López	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	676	m2
99	(P-10) 73	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.593	m2
100	(P-10) 75	Gerardo Boedo Iglesias	Feans, 79 – La Coruña.	2.469	m2
101	(P-10) 76	Eva Varela Vázquez y otros	C/ Fernández Latorre, 53 – 7ª - La Coruña.	2.361	m2
102	(P-10) 77	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	4.212	m2
103-a	(P-10) 49	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	4.278	m2

103-b	(P-10) 44	Concepción Pereira		564	m2
104	(P-10) 94	Antonio Capelán Bello	Mesoiro, 141 – La Coruña.	2.220	m2
105	(P-10) 694	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	167	m2
106	(P-10) 91	Gerardo Boedo Iglesias	Feans, 79 – La Coruña.	688	m2
107	(P-10) 92	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	960	m2
108	(P-10) 90	José Fernández Núñez	Mesoiro, 146 – La Coruña.	285	m2
109	(P-10) 89	Mª Luz Núñez Fernández	Feans, 56 – La Coruña.	207	m2
110	(P-10) 83	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	1.215	m2
111	(P-10) 82	Eva Varela Vázquez y otros	C/ Fernández Latorre, 53 – 7º – La Coruña.	951	m2
112	(P-10) 677	Dolores Boedo Lodeiro	Feans, 79 – La Coruña.	441	m2
113	(P-10) 79-678	Mª Elena García Núñez	C/ Eusebio de Guarda, 3-4º Dcha – La Coruña.	1.240	m2
114	(P-10) 78	Florentino Fernández Vázquez	Vio, 7 – La Coruña.	1.621	m2
115	(P-10) 48	Manuel Capelán Varela	Feans, 98 – La Coruña.	1.300	m2
116	(P-10) 47	Luis López Sánchez	Av. del Mediterráneo, 13 – 18007 – Madrid.	152	m2
117	(P-10) 46	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	880	m2
118	(P-10) 45	Manuel Capelán Varela	Feans, 98 – La Coruña.	1.426	m2
119	(P-10) 27	Luis Pan Fernández	Mesoiro, 96 – La Coruña.	1.312	m2
120	(P-10) 26	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	280	m2
121	(P-10) 25	José Capelán Candame	Feans, s/n (junto al lavadero) La Coruña.	122	m2
122	(P-10) 24	Alicia López Candame	C/ Doctor Moragás, 4-1º Dcha. La Coruña.	91	m2
123	(P-10) 23	Antonio Boedo Lodeiro	Feans, 79 – La Coruña.	72	m2
124	(P-10) 22	Josefa Fernández Vázquez	Mesoiro, 96 – La Coruña.	49	m2
125	(P-10) 20	Manuela de la Iglesia	Mesoiro, 164 – La Coruña.	54	m2
126	(P-10) 19	Hros. De Juan Cordal Teijido	Mesoiro, 142 – La Coruña.	64	m2
127	(P-10) 18	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	130	m2
128	(P-10) 16	Antonio Capelán Mosquera	Mesoiro, 74 – La Coruña.	40	m2
129	(P-10) 15	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	72	m2
130	(P-10) 14	FADESA	Avda. Alfonso Molina s/n. La Coruña.	53	m2
131	(P-10) 718	Manuela Parcerro Carro	Mesoiro, 46 – La Coruña.	1.098	m2
132	(P-10) 717	José Capelán Candame	Feans, s/n (junto al lavadero)-La Coruña.	381	m2
133	(P-10) 716	Alicia López Candame	C/ Doctor Moragás, 4º - 1º Dcha. La Coruña.	412	m2
134	(P-10) 715	Antonio Boedo Lodeiro	Feans, 79 – La Coruña.	312	m2
135	(P-10) 714	Josefa Fernández Vázquez	Mesoiro, 96 – La Coruña.	278	m2
136	(P-10) 713	Manuela de la Iglesia García	Mesoiro, 164 – La Coruña.	237	m2
137	(P-10) 712	Hros. De Juan Cordal Teijido	C/ Andrés Rebollo, 55-4º - La Coruña.	672	m2
138	(P-10) 721	Juan Candame Candame y Otros	Goucoría, portal 5 – 14º Dcha. La Coruña.	355	m2
139	(P-10) 750 a	Unión Fenosa	Grela s/n	165	m2
		Carretera. C.P. 0512 Diputación Provincial A Coruña	Avda. Alférez Provisional s/n	449	m2
		Caminos Públicos		5.343	m2
TOTAL				383.543	m2

Según se desprende de los datos expuestos, los propietarios afectados firmantes del convenio alcanzan un porcentaje del 70,34 % de la superficie total del sector, desglosado de la siguiente manera:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA	57.923 m ²	15,10 %
FADESA	187.435 m ²	48,87 %
HOTERGONSA	20.210 m ²	5,27 %
PROMARDU	4.208 m ²	1,10 %
TOTAL	269.776 m²	70,34 %

Esta estructura de la propiedad del suelo, como ya se ha comentado, es uno de los elementos que posibilita esta actuación al existir cuatro propietarios afectados que representan el 70,34 % de la superficie del suelo incluida en el sector que están interesados y comprometidos en su gestión y desarrollo.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR (P.G.O.M.)

3.1. EL REGIMEN DEL SUELO

El régimen del Suelo Urbanizable lo regula el P.G.O.M. en la sección tercera del Capítulo 4 del Título III que a continuación se transcribe:

TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 3.4.5. Definición

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas de acuerdo con las previsiones de actuación pública y de actuación privada concertada

Art. 3.4.6. Fichero de sectores en el suelo urbanizable

Se incluye, en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas", el fichero de los sectores de suelo urbanizable.

Art. 3.4.7. Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº2 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en éstas Normas.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 57 de la Ley del Suelo de Galicia con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.1 del mismo texto legal.

2. *Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General. La división en polígonos que establezca el Plan Parcial deberá garantizar el desarrollo de unidades integradas de entidad suficiente.*
3. *Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo.*
4. *Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.*
5. *En desarrollo de los planes parciales, podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.*
6. *En todo caso, los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido en el Título I.*

Art. 3.4.8 Aprovechamientos tipo y patrimonializable

1. *El Plan General establece el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, en metros cuadrados edificables de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, incluidos los sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos al mismo.*
2. *El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados a los que corresponden valores superiores o inferiores.*
3. *El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es, el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto.*

En el Anexo IV del presente documento se realiza el listado de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

Art. 3.4.9 Reservas de suelo para dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en la legislación aplicable.

Art. 3.4.10 Alcance de las determinaciones particulares

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

- 1. Delimitación y superficie:** *la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte será válida a todos los efectos.*

Los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante de la medición anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie bruta del sector".

A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

- 2. Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:**

- a) *En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado 1.*
- b) *El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante para supuestos de ordenaciones en tipología de vivienda unifamiliar cuando así lo indique la ficha o la Norma zonal correspondiente.*

Art. 3.4.11 Fichero de los sectores

Las condiciones urbanísticas de los Sectores se recogen en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas".

3.2 EL AREA DE REPARTO

En el área de reparto_ en la que está incluido el sector “S-5” es la **AR-5** del P.G.O.M. estando constituida única y exclusivamente por los suelos incluidos en el ámbito del sector.

3.3 EL APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo del Area de reparto AR-5 establecido por el P.G.O.M. es de 0,910710 (m² eluc / m² s).

3.4 EL USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA CARACTERISTICOS

El uso y tipología edificatoria característicos del sector establecidos por el P.G.O.M. son:

Uso: Residencial (sólo viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública).

Tipología: Viviendas colectivas.

3.5. LOS COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

Los coeficientes de ponderación relativa en suelo urbanizable definidos por el P.G.O.M. en el Artículo 7.7.4.2. de la memoria justificativa son:

Art. 7.7.4.2. Coeficientes de ponderación en suelo urbanizable.

Residencial colectiva	1,00
Residencial unifamiliar	1,25
Residencial protección pública	0,70
Industrial	0,50
Industrial-comercial	0,80
Terciario	0,80
Centro de transportes	0,40

Con lo que si al uso característico del sector (Residencial de protección pública) se le asigna como coeficiente de ponderación la unidad (=1), siguiendo el criterio de proporcionalidad, obtenemos los siguientes coeficientes:

Residencial colectiva	1,42857
Residencial unifamiliar	1,78571
Residencial protección pública	1,00000
Industrial	0,71429
Industrial-comercial	1,14286
Terciario	1,14286
Centro de transportes	0,57143

3.6 LA FICHA DEL SECTOR

A continuación se transcribe la Ficha originaria del sector S-5 recogida en el "Anexo II - Normas Urbanísticas" del P.G.O.M., en la que se especifican las condiciones urbanísticas impuestas por el P.G.O.M. para el desarrollo del mismo.

DENOMINACION: Valle de Mesoiro	SECTOR Nº S-5
---------------------------------------	----------------------

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
ORDEN DE PRIORIDAD:	Concertado
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	383.188 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	383.188 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	383.188 m ²

<u>DETERMINACION PARA EL PLANEAMIENTO</u>	
• Uso global:	Residencial
• Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
Viario	m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
TOTAL	0 m ²
• Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:	
Viario	m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
TOTAL	0 m ²
• Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	0 m ²
• Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:	0.90 m ² /m ²
• Aprovechamiento lucrativo máximo:	344.869 m ²
• Densidad de referencia:	100 viv /Ha
• Tipología de edificación:	Residencial colectiva
• Uso global excluyente:	Industrial
• Usos compatibles:	El resto

<u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION</u>	
• Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-5 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.	
• La totalidad de las viviendas del sector deben estar sometidas a algún régimen de protección pública	

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. BASES PARA LA PROPUESTA DE ORDENACION

1.1 EL AMBITO

Como ya quedó expuesto anteriormente, el ámbito del presente documento es el del sector S-5 delimitado por el P.G.O.M. al que se ha incorporado la finca nº 138, de 355 m² (identificada con ese número en el plano PI-9 PLANO PARCELARIO (CATASTRAL) a los efectos de garantizar la conexión de parte de la red de pluviales del sector con el cauce del río Mesoiro, así como prever la posibilidad de una futura conexión de parte de la red de saneamiento de aguas fecales del sector con la red de alcantarillado que el Ayuntamiento de A Coruña en convenio con la Xunta de Galicia prevé ejecutar sobre el trazado del río Mesoiro y del que en la actualidad se ha ejecutado el primer tramo.

Esta incorporación es posible en base al artículo 3.4.10 del capítulo 4 de la sección tercera del Título II del P.G.O.M. en donde se dice:

Los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante.

De las mediciones realizadas, y que ha dado lugar a los planos PI-8 DELIMITACION DEL AMBITO Y TOPOGRAFIA y PI-9 PLANO PARCELARIO (CATASTRAL), se desprende que la **superficie bruta del sector** objeto de este Plan Parcial es de **383.543 m²**

A los efectos de determinar la superficie neta del sector, se le deducirán a la superficie bruta los 449m² de suelo correspondientes a la superficie de la carretera CP-0512, que está afectada por el Plan Parcial y a la que este documento otorga el carácter de viario existente, resultando así una **superficie neta** de **383.094m²**.

Con la nueva superficie se reelabora el cuadro originario de condiciones generales del sector, manteniendo inalterable el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes, recalculando el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos. Todo ello al amparo del artículo del P.G.O.M. mencionado anteriormente.

El procedimiento a seguir en la reelaboración del citado cuadro es el siguiente:

Partiendo del Aprovechamiento Tipo (A_T) que el P.G.O.M. establece para el sector S-5, y de la nueva superficie neta del sector (S_N), se obtiene directamente el Aprovechamiento Lucrativo Total homogeneizado (A_{LTH})

$$A_T \times S_N = A_{LTH}$$

$$A_{LTH} = 0,910710 \times 383.094 = 348.887 \text{ m}^2\text{eluc}$$

El Aprovechamiento Lucrativo Residencial máximo (A_{LRmax}) es el que se establece en el art. 24 de la L.S.G., no pudiendo superar, en base a lo dispuesto en el citado artículo, los **8.250 m² de superficie total construida de uso residencial por hectárea**, por lo que aplicando tal limitación sobre la superficie neta del sector (S_N) en hectáreas, resulta que:

$$S_N = 383.094 \text{ m}^2 = 38,3094 \text{ Ha.}$$

$$A_{LRmax} = 38,3094 \text{ Ha.} \times 8.250 \text{ m}^2/\text{Ha.} = 316.052 \text{ m}^2$$

El Aprovechamiento Lucrativo de Otros Usos (A_{LO}) ordenado por el presente Plan Parcial es:

$$A_{LO} = 29.332,28 \text{ m}^2$$

El Aprovechamiento Lucrativo de Otros Usos homogeneizado, (A_{LOH}), se obtiene a partir del anterior, utilizando el correspondiente coeficiente de ponderación (que para el uso industrial-comercial y terciario toma el valor de 1,14286).

29.24

$$A_{LOH} = 29.332,28 \text{ m}^2 \times 1,14286 = 33.522,68 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$



Con este dato y con el Aprovechamiento Lucrativo Total homogeneizado (A_{LTH}) calculado anteriormente, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Residencial homogeneizado (A_{LRH}) ordenado por el presente Plan Parcial.

$$A_{LTH} - A_{LOH} = A_{LRH}$$

$$A_{LRH} = 348.887 \text{ m}^2 \text{ eluc} - 33.522,68 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$

$$A_{LRH} = 315.364,32 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$

Residencial. menor.

A partir de aquí, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Residencial deshomogeneizado (A_{LR}); y ya que el coeficiente de ponderación para el uso Residencial de protección pública es igual a 1 (Uso Característico), tendremos que:

$$A_{LR} = 315.364,32 \text{ m}^2$$

Resid. total.

De lo anterior se deduce que el Aprovechamiento Lucrativo Residencial **ordenado** por el Plan Parcial, es menor que el Aprovechamiento Lucrativo Residencial **máximo** (establecido por el art. 24 de la L.S.G.)



$$A_{LR} = 315.364,32 \text{ m}^2 < 316.052 \text{ m}^2 = A_{LRmax}$$



De los datos expuestos anteriormente, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Total deshomogeneizado (A_{LT}):

$$A_{LT} = A_{LR} + A_{LO}$$

$$A_{LT} = 315.364,32 \text{ m}^2 + 29332,28 \text{ m}^2 = 344.696,60 \text{ m}^2$$

Y de aquí obtenemos la intensidad de uso global medida sobre áreas netas (e_n):

$$e_n = 344.696,60 \text{ m}^2 / 383.094 \text{ m}^2 = 0,89977 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Deducido todo lo anterior, el cuadro originario reelaborado es el siguiente:

CUADRO REELABORADO DE CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR:

Superficie del sector:.....	383.543 m ²
Superficie bruta del sector:.....	383.543 m ²
Superficie neta del sector:.....	383.094 m ²
Aprovechamiento tipo:.....	0,910710
Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado:.....	348.887 m ²
Residencial.....	315.364,32 m ²
Otros usos.....	33.522,68 m ²

Se consideran unos coeficientes de homogeneización:

Para el uso residencial.....	1
Para otros usos.....	1,14286

Aprovechamiento lucrativo total deshomogeneizado:

Residencial.....	315.364,32 m ²
Otros usos.....	29.332,28 m ²

Aprovechamiento lucrativo total deshomogeneizado:.....	344.696,60 m ²
--	---------------------------

La intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales0,89977 m²/m²

1.2 RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad

La necesidad de habilitar terrenos para hacer posible la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública, para atender la demanda existente en la ciudad de A Coruña de este tipo de viviendas, garantizando así la efectiva materialización del derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, tal y como establece el Artículo 47 de la Constitución Española, justificó la conveniencia por parte del Ayuntamiento de A Coruña de calificar el sector de Suelo Urbanizable "S-5" Valle de Mesoiro, donde el Ayuntamiento tiene una bolsa de 57.923,00 m², como residencial para la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública y concertar, con propietarios afectados, entre los que se encuentra el propio Ayuntamiento y que representan el 70,34 % de la superficie de suelo incluida en el ámbito del sector, la forma de garantizar su incorporación al proceso de desarrollo urbano, al amparo de lo dispuesto en la L.S.G. (Art. 15 y 67).

Así pues, **la necesidad de urbanizar suelo residencial para construir viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública en cumplimiento del objetivo fijado en el P.G.O.M. es la razón básica que motiva la actuación.**

1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Las determinaciones y directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla el presente Plan Parcial – el P.G.O.M. – aportan los objetivos básicos de ordenación para el sector. No obstante, éstos pueden formularse a la escala y contenido propios del Plan Parcial; orientados ya hacia la definición de las características de la forma y la funcionalidad del sector residencial, marcado por su posición en la periferia urbana del Suroeste de A Coruña.

El ámbito tiene una superficie bruta de 383.543 m² y una superficie neta de 383.094 m² y fijada por el P.G.O.M. una densidad máxima de 100 viviendas por hectárea.

El número total de viviendas ordenadas es de 3.096, no alcanzando el máximo permitido por el P.G.O.M. que es de 3.830, siendo la densidad real de 80,82 viviendas por hectárea.

- a) En relación al sector en su conjunto la ordenación debe:
- Permitir el enganche y conexión en su caso de piezas urbanas de localización más externa, que eventualmente pudieran ir surgiendo en el proceso de crecimiento y expansión de la ciudad.
 - Garantizar la consecuencia de una imagen ordenada del conjunto.
 - Asegurar la relativa autosuficiencia funcional del sector, entendido como unidad residencial.

- b) En relación con las piezas que configuran el conjunto y dada la densidad de viviendas ordenadas por el Plan, se adopta como **Primer Criterio** el tipo edificatorio de viviendas colectivas agrupado en bloques adosados ordenados de modo que se combinen las ventajas de las ordenaciones clásicas de bloque abierto y manzana cerrada.

El **segundo objetivo básico** fue conseguir que la Ordenación se generara tomando como base una trama viaria que se acomodara lo más posible a la realidad física del territorio y que permitiese una lectura fácil y ordenada de la actuación, así como unas óptimas conexiones con el sistema viario subyacente, garantizando, al mismo tiempo, a cualquier persona la utilización y disfrute del entorno con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

El **tercer objetivo** fue que los espacios de equipamiento tuviesen un protagonismo dentro del diseño situándose como elementos focales entorno a los cuales se generase la trama urbana, teniendo especial cuidado que, dado la necesaria concentración, no provoquen rupturas y discontinuidades con las zonas residenciales adyacentes.

Y por último se fijó como criterio que la actuación tuviese el carácter de cerrada en si misma, localizándose en los bordes zonas libres de edificación para conseguir con ello que el impacto en el entorno fuese el menor posible.

1.4 LA ORDENACION PROYECTADA

1.4.1 La ordenación estructural del conjunto

La ordenación propuesta por el Plan Parcial obedece a los criterios señalados en el punto anterior y desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.M. para el sector de Suelo Urbanizable "S-5" Valle de Mesoiro.

La ordenación del sector responde al criterio de obtener y reforzar sus características de forma, dentro de un "principio ordenador" del conjunto.

El presente Plan Parcial ordena el territorio mediante la **zonificación** del mismo, estableciendo de este modo, la aparición dentro del ámbito de actuación de distintas **zonas** en referencia a los distintos usos ordenados (residencial, sistema de espacios libres, equipamientos...), que habrán de jerarquizarse, estructurarse y relacionarse entre sí. Dichas **zonas** se encuentran identificadas, caracterizadas y localizadas en el territorio con la siguiente nomenclatura:

En primer lugar aparece identificada la norma zonal de aplicación con una letra Z seguida del número correspondiente.

En segundo lugar, una serie de letras caracterizan el uso de la zona.

En último lugar, un subíndice indica su localización en el territorio.

El principal estructurante de la totalidad de la ordenación del sector es la red viaria, que adaptándose a los fuertes condicionantes topográficos del terreno, va generando a su alrededor la trama urbana, estructurando, delimitando y relacionando las distintas zonas entre sí, tanto las zonas residenciales (Z6 RC), como las destinadas a espacios libres (Z1 EL) o las zonas que alojan los distintos equipamientos al servicio del sector (Z2 ED, Z3 DP, Z4 CO, Z5 OC).

1.4.2 Red viaria (Planos PO-14 y PO-15)

1.4.2.1 Enlaces con el exterior

Se prevé en el Este del Sector y en su contacto con la carretera provincial CP-0512 la construcción de una glorieta (Rotonda 1 en el plano de Red viaria) que permitirá regular y distribuir el tráfico en este punto de entrega. El ramal de 25,00 metros de sección que de esta glorieta se prolonga hacia el este permitirá a través de los suelos rústicos en contacto con el sector una futura conexión con el vial estructurante del P.G.O.M. identificado como VG-06. El Proyecto de Urbanización deberá incluir las adaptaciones y ajustes necesarios en el punto de acceso citado debiendo contar con el informe favorable de la Diputación Provincial de A Coruña, órgano rector de la CP-0512.

1.4.2.2 La red viaria propia del sector

Por las características topográficas y de configuración del sector se proyecta una red viaria jerarquizada y ramificada, compuesta por 7 ejes identificados con los números 1,2,3,4,5,6y 9 en los planos PO-14 y PO-15 RED VIARIA. PLANTA. Dentro de la jerarquía de la estructura planteada el eje 1 tiene el carácter de vía colectora, organizándose a lo largo de su trazado en el interior del sector 3 rotondas, las identificadas en los planos PO-14 y PO-15 RED VIARIA. PLANTA con los números 2, 3 y 4 que actúan de elementos de conexión con otros ejes de la red propia del sector como es el caso de la Rotonda nº2 que articula la conexión con el colector de los ejes nº5 y nº9; de la Rotonda nº3 que articula la conexión con el colector del eje nº4 y de la Rotonda nº4 que articula la conexión del colector con los ejes nº2 y 3, que a su vez conforman un anillo al oeste de la trama viaria al unirse en la rotonda nº5.

Los ejes 5 y 9 como finales en la estructura ramificada se proyectan con sendas rotondas, la nº7 y nº6 que al tiempo que proporciona acceso a suelos dotacionales, ordenan la circulación permitiendo el cambio de sentido del tráfico con suma facilidad.

1.4.2.3 La vía colectora

Esta vía se proyecta entre la Rotonda nº1 y la Rotonda nº2 con una sección fija de 29,00 metros – 13 metros de calzada – con tráfico de doble sentido recogido en cada uno en dos carriles de 3,25 metros, bandas de aparcamiento en contacto con las aceras en batería de 5,00 metros y aceras de 3,00 metros. En el tramo central se amplía la sección con sendas bandas de arbolado de 3,00 metros.

Entre la Rotonda nº2 y la Rotonda nº3 la vía colectora se proyecta con una sección de 31,00 metros – 13 metros de calzada - con tráfico en doble sentido recogido en cada uno con dos carriles de 3,25 metros separados por una mediana de 2,00 metros, bandas de aparcamiento en contacto con las aceras de 5,00 metros y aceras de 3,00 metros.

Entre la Rotonda nº 3 y la Rotonda nº 4 la vía colectora se proyecta de 29,00 metros de sección – 13 metros de calzada con tráfico en doble sentido recogido en cada uno con dos carriles de 3,25 metros, bandas de aparcamiento en contacto con las aceras de 5,00 metros y aceras de 3,00 metros.

1.4.2.4 Las vías locales

Por otra parte las denominadas vías locales de distribución (Ejes nº2, 3, 4, 5, 6 y 9) completan la estructura viaria rodada permitiendo el acceso a las diferentes zonas del sector así como la conexión con la estructura de caminos existentes en los bordes del mismo. Todas ellas tienen secciones variables en función de la topografía y características de los límites del sector. Su descripción es:

EJE N°2 - Conecta la Rotonda nº4 y Rotonda nº5. Tiene 22,00 metros de sección – 6,50 metros de calzada- bandas de aparcamiento en batería de 5,00 metros de ancho en contacto con las aceras, y aceras de 2,75 metros.

- EJE N° 3 - Conecta la Rotonda n°4 y Rotonda n°5. Tiene 19,50 metros de sección - 6,50 metros de calzada, Una banda de aparcamiento a batería de 5,00 metros en contacto con la acera y aceras de 2,75 metros.
- EJE N°4 - Conecta la Rotonda n°4 con el polígono de POCOMACO, tiene 17,00 metros de sección tipo - 6,50 metros de calzada, una banda de aparcamiento en batería de 5,00 metros y aceras de 2,75 metros. La entrega con el Polígono de Poco-Maco se hace a través de la conexión hoy existente de 6,50 metros de ancho situado al Norte del sector y en contacto con la parcela n°35 del sector D de dicho polígono.
- EJE N°5 - Conecta la Rotonda n°4 con la Rotonda n°5 permitiendo el enlace con el camino de Mesoiro a Lagares, tiene una sección tipo de 22,00 metros - 6,50 metros de calzada, bandas de aparcamiento en batería de 5,00 metros de ancho en contacto con las aceras y aceras de 2,75 metros.
- EJE N° 6- Conecta el eje n°9 con la Rotonda n°6, tiene una sección de 22,00 metros - 6,50 metros de calzada, bandas de aparcamiento en batería de 5,00 metros de ancho en contacto con las aceras y aceras de 2,75 metros.
- EJE N° 9 - Conecta la Rotonda n°2 con el eje n°9, permitiendo el enlace con el Camino de Farellas a Feáns, en su encuentro con el eje n°9 tiene una sección de 17,00 metros - 6,50 metros de calzada, dos bandas de aparcamiento en hilera de 2,50 metros en contacto con las aceras y aceras de 2,75 metros.

LOS EJES N°8, 7 Y 10

El trazado del eje n°8 se plantea en este proyecto con un carácter meramente indicativo, reflejando con su trazado las posibilidades que tiene la parcela dotacional Z2 ED₂ de 51.764,00 m² tanto de conexión con la estructura viaria propia del sector como de fraccionamiento o parcelación, si la administración lo considera conveniente, a los efectos de lograr parcelas independientes que permitan la construcción de diversos Centros Docentes de acuerdo con la legislación vigente en la materia en cada momento.

El eje n°7 se proyecta con carácter peatonal entre las rotondas 3 y 6, mientras que el eje n°10 se proyecta igualmente con el carácter de senda peatonal sobre el suelo de reserva Z1-EL-J₂ a los efectos de prever las conexiones con las redes de pluviales y de saneamiento del sector de la parcela dotacional Z2-ED₂.

1.4.3 Las zonas residenciales

Las zonas residenciales ordenadas se identifican en la documentación gráfica como Z6 RC₁, Z6 RC₂, Z6 RC₃, Z6 RC₄ y Z6 RC₅.

Cuatro de ellas, la Z6 RC₂, Z6 RC₃, Z6 RC₄ y la Z6 RC₅ se ordenan con la estructura tradicional de bloque aislado con frente a viario, si bien se ha limitado en la ordenación su longitud en un intento de conseguir mayor permeabilidad y evitar una excesiva linealidad. En la otra zona, la Z6 RC₁, se modifica la tipología tradicional de manzana *calle-viviendas colectivas-patio de manzana cerrado*, rompiendo la estructura de la manzana por distintos puntos por los que se permite el acceso al espacio interior de la zona.

En la Norma Zonal correspondiente y en relación con la zona Z6 RC₁, se habilita al Proyecto de Urbanización para que una vez conocida la parcelación resultante del Proyecto de Compensación se prevean conexiones peatonales a través de esta zona, conectando los viarios de borde permitiendo así una mayor permeabilidad en la ordenación.

Además la zona (Z6 RC) establece el nivel mínimo de intervención profunda por medio de ESTUDIO DE DETALLE.

1.4.4 El sistema de espacios libres públicos

El sistema de espacios libres está compuesto tal y como se especifica en el plano nº PO-13 ZONIFICACIÓN, por dos piezas que por sus dimensiones 43.475 m² y 10.292 m² constituyen lo que el Plan Parcial identifica como Parques y Jardines y por 7 zonas de diversas superficies, nunca menores de 1.300 m² que el Plan Parcial identifica como áreas de Juego y Recreo. Todas y cada una de ellas cumplen con las exigencias establecidas en el Art. 4 del R.P.U.

Las superficies pormenorizadas de cada una de estas zonas se recogen en el siguiente cuadro:

IDENTIFICACION DE ZONA			SUPERFICIES		TOTALES
Z1	EL-J	EL-J ₁	43.475 m ²	53.788 m ²	72.385 m ²
		EL-J ₂	10.292 m ²		
	EL-R	EL-R ₁	5.765 m ²	18.576 m ²	
		EL-R ₂	1.460 m ²		
		EL-R ₃	1.383 m ²		
		EL-R ₄	3.166 m ²		
		EL-R ₅	1.659 m ²		
		EL-R ₆	1.429 m ²		
		EL-R ₇	3.714 m ²		

Como se deduce del cuadro anterior el sistema de Espacios Libres Públicos lo constituye una bolsa de suelo de 72.385 m² **superior** a los 65.016 m² exigibles por aplicación de los módulos mínimos regulados por el R.P.U. en su anexo para este sistema y que son 21,00 m² por vivienda, lo que arroja una exigencia mínima de 65.016 m² al ser el nº de viviendas ordenado de 3.096.

La reserva de 43.475 m² (Z1 EL-J₁) se sitúa en contacto con el eje 3 y colindando con la reserva de suelo dotacional deportivo (Z3 DP₁), con la zona residencial Z6 RC₅ y con el suelo privado destinado a uso social.

Las áreas destinadas a zonas de Juego y Recreo se sitúan a lo largo del eje 1 entre las Rotondas nº 3 y 4; del eje 2 y en contacto con los bordes del sector y con el equipamiento dotacional cultural y docente Z2 ED₂, actuando como colchones de protección en relación con los suelos de borde. En los testeros de la zona Z6 RC₁ se sitúan dos zonas que conforman sendas plazas mejor integradas en el tejido residencial.

1.4.5 El sistema de equipamientos públicos

1.4.5.1 El equipamiento docente y deportivo

Dado que el número de viviendas fijado y ordenado por el Plan Parcial es conocido, 3.096 viviendas, la unidad se identifica como "CONJUNTO ENTRE 2.000 Y 5.000 VIVIENDAS" en el Anexo al R.P.U., por ello los módulos mínimos de reserva para dotaciones públicas destinadas a "Centros Docentes y a "Parque Deportivo", de acuerdo con dicho texto legal, son respectivamente de 16 m² y de 8 m² de suelo por vivienda.

De lo anterior se deduce que la dotación mínima que debe preverse por aplicación del R.P.U. para cada una son las siguientes:

- Centros docentes:
16 m² suelo/vvda x 3.096 vvdas = 49.536,00 m² suelo
- Parque deportivo:
8 m² suelo/vvda x 3.096 vvdas = 24.768,00 m² suelo

El Plan Parcial ordena como terrenos de reserva para **CENTROS DOCENTES Y CULTURALES** 67.500,00 m² de suelo, concretamente los identificados en el plano PO-13 ZONIFICACION como Z2 ED₁, Z2 ED₂ y Z2 ED₃ con las siguientes superficies:

Z2 ED ₁	8.801,00 m ²
Z2 ED ₂	51.785,00 m ²
Z2 ED ₃	6.956,00 m ²
TOTAL.	67.542,00 m ²

El Plan Parcial ordena como terrenos de reserva para **PARQUE DEPORTIVO** 29.403,00 m² de suelo, concretamente los identificados en el plano de zonificación PO-13 ZONIFICACION como Z3 DP₁ y Z3 DP₂.

1.4.5.2 El equipamiento social

Los **metros cuadrados de construcción** que el Plan Parcial debe prever como dotación mínima para **“EQUIPAMIENTO SOCIAL”** son **18.576** que es el resultado de multiplicar el número de viviendas fijado y ordenado, 3.096, por el módulo mínimo que para esta dotación se especifica en el Anexo del R.P.U. para Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas y que es de 6 m² de construcción por vivienda. Esta dotación el Plan Parcial ordena su construcción en los suelos calificados para este fin y que son los identificados en el plano de zonificación PO-13 ZONIFICACION como zonas Z5 OC₁, Z5 OC₂ y Z5 OC₃. En cada una de ellas el Plan Parcial establece los m² de construcción que se reservan para esta dotación y que son:

Z5 OC ₁	15.195,00 m ²
Z5 OC ₂	2.099,00 m ²
Z5 OC ₃	1.294,00 m ²
TOTAL.	<u>18.588,00 m²</u>

El Plan parcial atribuye el carácter de bien de dominio público a las zonas dotacionales Z5 OC₂ y Z5 OC₃, la primera para su destino a USO RELIGIOSO y la segunda para usos DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL Y ASISTENCIAL.

1.4.6 La previsión de plazas de aparcamiento

El art. 22.1.g. de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia establece que los Planes Parciales contendrán la previsión de aparcamientos en proporción mínima de una plaza por cada vivienda u ochenta metros cuadrados (80 m²) de edificación que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

Como quiera que el número de viviendas fijado y ordenado por el Plan Parcial es 3.096 y los m² de edificación destinados a otros usos lucrativos privados ordenados por el Plan Parcial son 29.332,28 m², significa que la **previsión mínima legal** de plazas de aparcamiento que el Plan Parcial debe hacer es de **3.463 plazas**.

Con igual finalidad y posibilidades, el art. 11.1.f establece que, para el suelo urbano el Plan General contendrá la “previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viario y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas”.

Además de aquella “previsión de aparcamientos”, el citado art. 22 establece las determinaciones que contendrá el Plan Parcial en cuanto a “reservas de terrenos de titularidad pública”, cuantificando las mínimas relativas a parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, y centros culturales y docentes y dejando al desarrollo reglamentario la fijación de las reservas para –otros– equipamientos y servicios de titularidad pública, mientras que las reservas para centros asistenciales y sanitarios y para dotaciones de interés público y social las fijará el Plan Parcial en proporción a la edificabilidad permitida.

El art. 72.2.b. de la misma ley al regular el régimen del suelo urbanizable y establecer los deberes de los propietarios, por un lado determina el deber de cesión de terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios libres públicos, dotaciones y demás servicios a los que el Plan Parcial atribuya el carácter de bienes de dominio público, estableciendo, por otro, que tendrán ese carácter en todo caso, el sistema viario de interés general y "las reservas mínimas legalmente establecidas para el sistema de zonas verdes y espacios libres, para dotaciones y aparcamientos".

Existe sin embargo una cierta discordancia entre dicho art. 72.2.b y el art. 22 por cuanto aquel presupone la existencia de una "reserva mínima legal" de dotaciones y aparcamientos de titularidad pública, cuando el art. 22 sólo contempla, para las dotaciones la reserva legal mínima de centros culturales y docentes, y para los aparcamientos no se establece "reserva" mínima alguna para aparcamientos de titularidad pública sino únicamente la obligación de "prever" un determinado número de plazas de aparcamientos que no sólo no se establece que sean de titularidad pública (a diferencia de lo que ocurre con las dotaciones, en que sí se establece expresamente su titularidad pública, aunque ninguna o casi ninguna se cuantifica "legalmente") sino que da a entender, al permitir expresamente su localización en el subsuelo de sistemas de viario y de espacios libres - públicos -, que la "previsión" se está refiriendo a aparcamientos tanto públicos como privados, como expresamente, con igual finalidad y posibilidades de localización, se aclara en el art. 11.

Por consiguiente, el art. 72.2.b, en cuanto a dotaciones y aparcamientos de carácter público, sería concordante con el art. 22 entendiendo que lo serán los que el Plan Parcial atribuya ese carácter y los que "legalmente", esto es, por ley -no descartable ley sectorial- o reglamento, se establezcan como "reserva" mínima de titularidad pública legalmente establecida".

El Plan Parcial prevé un total de 5.529 plazas de aparcamiento ordenadas de la siguiente forma:

RESERVA DE APARCAMIENTO		Nº PLAZAS	TITULARIDAD
PLAZAS EN ZONA Z8 (ANEXAS A RED VIARIA)	PLAZAS TIPO	1.403 PLAZAS	1.586 PLAZAS
	PLAZAS MINUSVALIDOS (3.50 x 5.00)	183 PLAZAS	
PLAZAS EN ZONA Z10 (EN PARCELA EXCLUSIVA)		440 PLAZAS	Pb
PLAZAS EN INTERIOR DE PARCELAS (EXIGENCIA NORMA ZONAL)	ZONA Z6 (1 PLAZA POR VIV. Y 1 PLAZA POR CADA 80 m ² DE USO COMERCIAL EN PLANTAS BAJAS)	3.199 PLAZAS	Pv
	ZONA Z4 CO (1 PLAZA POR CADA 50 m ²)	90 PLAZAS	Pv
	ZONA Z5 OC1 (1 PLAZA POR CADA 80 m ²)	204 PLAZAS	Pv
	ZONA Z7	SI-ES (1 PLAZA POR CADA 25 m ²)	10 PLAZAS
Nº TOTAL DE PLAZAS		5.529 PLAZAS	Pb: 2.026 PLAZAS Pv:3.503 PLAZAS

A su vez el Plan Parcial asigna el carácter de público a todas las plazas de aparcamiento anexas a la red viaria y a las que se prevén en las parcelas de uso exclusivo "aparcamiento" y el carácter de privado a las previstas obligatoriamente en el interior de las parcelas destinadas a usos lucrativos privados.

En los planos de red viaria PO-14 y PO-15 RED VIARIA. PLANTA se dibujan y contabilizan las plazas de aparcamiento a las que el Plan Parcial asigna el **carácter de público** y que **alcanza el nº de 2.026 que representan el 60% de la previsión mínima legal exigido de 3.463 plazas.**

1.4.7 El equipamiento comunitario de carácter privado

1.4.7.1 Equipamiento comercial

Los **metros cuadrados de construcción** que el Plan Parcial debe prever como reserva mínima para **“EQUIPAMIENTO COMERCIAL”** son **12.384**, que es el resultado de multiplicar en número de viviendas fijado y ordenado, 3.096, por el módulo mínimo que para este equipamiento se especifica en el Anexo del R.P.U. para conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas y que es de 4 m² de construcción por vivienda.

El presente plan parcial prevé una reserva para **“EQUIPAMIENTO COMERCIAL”** de **12.384** m².

Este equipamiento se ordena de la siguiente manera:

USO	ZONA		m ² DE CONSTRUCCION	
COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Z4.CO		4.500,00	
COMERCIAL EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES	Z-6	RC1	BLOQUE 2	1.302,00
			BLOQUE 3	586,00
			BLOQUE 4	1.302,00
	RC2	BLOQUE 8	802,00	
		BLOQUE 9	802,00	
		BLOQUE 10	1.036,28	
	RC3	BLOQUE 11	802,00	
		BLOQUE 12	802,00	
		BLOQUE 13	802,00	
	TOTAL			12.736,28

1.4.7.2 Equipamiento social

En el punto 1.3.3. se justificó el cumplimiento de la reserva destinada a este equipamiento que por aplicación de lo dispuesto en el Anexo al R.P.U. es de obligado cumplimiento resultando un total de **18.576 m² de construcción**. Igualmente en dicho punto se indicó que parte de esta reserva, 2.230 m² concretamente, se ordenan sobre las zonas Z5 OC₂ y Z5 OC₃ a los que el Plan Parcial atribuye carácter de bien de dominio público.

El resto de la reserva que el Plan Parcial ordena para este equipamiento comunitario, 16.346 m² de construcción, se sitúa sobre la zona Z5 OC₁ calificada específicamente para este uso y a la que el Plan Parcial atribuye el carácter de privada.

1.5 LA ORDENACION DE LOS USOS LUCRATIVOS PRIVADOS

La Ordenación de los Usos Lucrativos Privados del presente Plan Parcial, se desarrolla en base a la identificación de los siguientes usos:

- USO RESIDENCIAL
- USO COMERCIAL
- USO SOCIAL
- USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION

1.5.1 Uso Residencial

El uso residencial se sitúa dentro del ámbito de la Actuación en 5 **ZONAS** diferenciadas, que identificamos con las siguientes simbologías en los planos de Ordenación:

Z6 RC₁ **Z6 RC₂** **Z6 RC₃** **Z6 RC₄** **Z6 RC₅**

ZONA Z6 RC₁

Por el Norte limita con el vial EJE-3, de nueva apertura que la separa de las Zonas Z6 RC₅, Z3 DP₁ y Z1 EL-J₁. Al Sur con el vial EJE-2 de nueva apertura, que la separa de las Zonas Z1 EL-R₄, Z1 EL-R₃, Z2 ED₁, y del límite del sector. Al Este linda con la ROTONDA-4, y al Oeste con la ROTONDA-5.

El uso característico es Residencial Colectivo, con tipología de viviendas colectivas en bloque abierto y sometidas a algún Régimen de Protección Pública.

La localización específica del uso Comercial que se prevé en plantas bajas, se definirá en los Proyectos de Edificación.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales de este Plan.

En su interior se prevé libre de edificación, un espacio de dominio y uso privado.

El número máximo de viviendas previsto para esta Zona es de 1.332 , que se distribuyen en 6 bloques, identificados en los planos de ordenación como B-2, B-3, B-4, B-5, B-6 Y B-7.

La superficie total edificada máxima destinada a cada uso es la siguiente:

Uso Residencial	136.538,82 m ² .
Uso Comercial (En plantas Bajas)	3.190,00 m ² .

La distribución de dicha superficie total edificada máxima y del número de viviendas por bloque es la siguiente:

BLOQUE	SUP.TOTAL EDIFICADA MAX.		Nº VIV.
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	
B-2	28.662,02	1.302,00	280
B-3	16.051,00	586,00	160
B-4	28.662,00	1.302,00	280
B-5	26.176,50		252
B-6	10.810,80		108
B-7	26.176,50		252
TOTAL	136.538,82	3.190,00	1.332

ZONA Z6 RC₂

Por el Norte limita con la Zona Z2 ED₂. Al Sur con el vial EJE-1 de nueva apertura, que la separa de la Zona Z6 RC₃. Al Este linda con la ROTONDA-2 y el EJE-5 de nueva apertura, y al Oeste con la ROTONDA-3.

El uso característico es Residencial Colectivo, con tipología de viviendas colectivas en bloque abierto y sometidas a algún Régimen de Protección Pública.

La localización del uso Comercial que se prevé en plantas bajas, se definirá en los Proyectos de Edificación.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales de este Plan.

En su interior se prevé libre de edificación, un espacio de dominio y uso privado.

El número máximo de viviendas previsto para esta Zona es de 576, que se distribuyen en 3 bloques, identificados en los planos de ordenación como B-8, B-9 y B-10.

La superficie total edificada máxima destinada a cada uso es la siguiente:

Uso Residencial 58.100,40 m².
 Uso Comercial (En plantas Bajas) 2.640,16 m².

La distribución de dicha superficie total edificada máxima y del número de viviendas por bloque es la siguiente:

BLOQUE	SUP.TOTAL EDIFICADA MAX.		Nº VIV.
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	
B-8	18.081,00	802,00	180
B-9	18.081,00	802,00	180
B-10	21.938,40	1036,28	216
TOTAL	58.100,40	2.640,16	576

ZONA Z6 RC₃

Por el Norte limita con el vial EJE-1, de nueva apertura que la separa de la Zona Z6 RC₂. Al Sur con la zona Z2 DP₂. Al Este linda con el EJE-9 de nueva apertura, que la separa de la Zona Z9 LV₃ y del límite del sector, y al Oeste con la ROTONDA-6 y el EJE-7 de nueva apertura, que la separa de las Zonas Z9 LV₂, Z1 EL-R₂ y del límite del sector.

El uso característico es Residencial Colectivo, con tipología de viviendas colectivas en bloque abierto y sometidas a algún Régimen de Protección Pública.

La localización del uso Comercial que se prevé en plantas bajas, se definirá en los Proyectos de Edificación.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales de este Plan.

En su interior se prevé libre de edificación, un espacio de dominio y uso privado.

El número máximo de viviendas previsto para esta Zona es de 540, que se distribuyen en 3 bloques, identificados en los planos de ordenación como B-11, B-12 y B-13.

La superficie total edificada máxima destinada a cada uso es la siguiente:

Uso Residencial	54.243 m ² .
Uso Comercial (En plantas Bajas)	2.406 m ² .

La distribución de dicha superficie total edificada máxima y del número de viviendas por bloque es la siguiente:

BLOQUE	SUP.TOTAL EDIFICADA MAX.		Nº VIV.
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	
B-11	18.081,00	802,00	180
B-12	18.081,00	802,00	180
B-13	18.081,00	802,00	180
TOTAL	54.243,00	2.406,00	540

ZONA Z6 RC₄

Por el Norte limita con el vial EJE-5, de nueva apertura que la separa de la Zonas Z9 LV₆, Z2 ED₂ y del límite del sector. Al Sur con las Zonas Z10 P₃, y Z4 CO. Al Este linda con la Zona Z10 P₄, y al Oeste con la ROTONDA-2.

El uso característico es Residencial Colectivo, con tipología de viviendas colectivas en bloque abierto y sometidas a algún Régimen de Protección Pública.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales de este Plan.

El número máximo de viviendas previsto para esta Zona es de 360, que se distribuyen en 2 bloques, identificados en los planos de ordenación como B-14 y B-15.

La superficie total edificada máxima destinada a uso Residencial es la siguiente:

Uso Residencial	37.051,20 m ² .
-----------------	----------------------------

La distribución de dicha superficie total edificada máxima y del número de viviendas por bloque es la siguiente:

BLOQUE	SUP.TOTAL EDIFICADA MAX.	Nº VIV.
	RESIDENCIAL	
B-14	18.525,60	180
B-15	18.525,60	180
TOTAL	37.051,20	360

ZONA Z6 RC₅

Por el Norte limita con las Zonas Z3 DP₁, dotacional de parque deportivo y con la zona Z1 EL-J1 dotacional de jardines. Al Sur con el vial EJE-3 de nueva apertura, que la separa de la Zona Z6 RC₁. Al Este linda con la zona Z1 EL-J1, y al Oeste con la zona Z3 DP₁.

El uso característico es Residencial Colectivo, con tipología de viviendas colectivas en bloque abierto y sometidas a algún Régimen de Protección Pública.

La localización del uso Comercial que se prevé en plantas bajas, se definirá en los Proyectos de Edificación.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales de este Plan.

En su interior se prevé libre de edificación, un espacio de dominio y uso privado.

El número máximo de viviendas previsto para esta Zona es de 288, que se distribuye en un bloque, identificado en los planos de ordenación como B-1.

La superficie total edificada máxima destinada a cada uso es la siguiente:

Uso Residencial	29.430,90 m ² .
-----------------	----------------------------

La distribución de dicha superficie total edificada máxima y del número de viviendas por bloque es la siguiente:

BLOQUE	SUP.TOTAL EDIFICADA MAX.	Nº VIV.
	RESIDENCIAL	
B-1	29.430,90	288
TOTAL	29.430,90	288

1.5.2 Uso Comercial

El uso comercial se localiza dentro del ámbito de la Actuación en 5 **ZONAS** diferenciadas, y dentro de las mismas se desarrolla en dos situaciones distintas:

- En PARCELA EXCLUSIVA, que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z4 CO

- En las PLANTAS BAJAS de los bloques de viviendas dentro de las Zonas de uso Residencial, especificadas en el apartado anterior, y que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z6 RC₁ Z6 RC₂ Z6 RC₃ Z6 RC₅

ZONA Z4 CO (EN PARCELA EXCLUSIVA)

Por el Norte limita con la Zona Z6 RC₄ y con el límite del sector. Al Sur y al Este, con el vial EJE-1 de nueva apertura, y al Oeste linda con la Zona Z10 P₃.

El uso característico es el Comercial, con tipología edificatoria en base a edificación aislada.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales del presente Plan.

La superficie total edificada destinada a uso comercial, es la siguiente:

Uso Comercial (En parcela exclusiva) 4.500,00 m².

1.5.3 Uso Social

El uso social privado, se localiza dentro del ámbito de la Actuación en una **ZONA**, desarrollándose en una parcela exclusiva, que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z5 OC₁

ZONA Z5 OC₁ (EN PARCELA EXCLUSIVA)

Por el Norte limita con el vial EJE-4 de nueva apertura, que la separa de la Zona Z1 EL-J₂. Al Sur con el vial EJE-1. Al Este, con la ROTONDA-3 y al Oeste linda con la Zona Z1 EL-J₁.

El uso característico es el Social, con tipología edificatoria en base a edificación aislada.

Se autoriza la modificación de las líneas de edificación mediante la redacción de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en las Normas Zonales del presente Plan.

La superficie total edificada destinada a uso social, es la siguiente:

Uso Social (En parcela exclusiva) 16.346,00 m².

1.5.4 Uso Infraestructuras de la Urbanización

El uso Infraestructuras de la Urbanización, engloba todos los Servicios Infraestructurales al servicio del Sector.

Dicho uso se localiza dentro del ámbito de la Actuación en las siguientes **ZONAS** diferenciadas, que estarán singularizadas por los siguientes usos característicos:

- USO ESTACIONES DE SERVICIO, que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z7 SI-ES

- USO ENERGIA ELECTRICA (Centros de Transformación), que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z7 SI-T₁ a Z7 SI-T₂₃

ZONA Z7 SI-ES

Por el Norte y el Este, limita con el límite del Sector. Al Sur con el vial EJE-1 de nueva apertura, y al Oeste linda con la ROTONDA-1.

El uso característico es el de Estaciones de Servicio.

La superficie total edificada máxima destinada a este uso, es la siguiente:

Uso Estaciones de Servicio	250,00 m ² .
----------------------------	-------------------------

ZONAS Z7 SI-T₁ a Z7 SIT₂₃

La totalidad de las 36 Zonas denominadas Z7 SI-T₁ a Z7 SI-T₂₃, que albergan los Centros de Transformación del Sector, aparecen localizadas e identificadas en los planos de Ordenación.

El uso característico de la totalidad de dichas Zonas es el de Energía Eléctrica (Centros de Transformación).

La superficie edificada máxima destinada a este uso para la totalidad de las 23 Zonas, es la siguiente:

Uso Energía Eléctrica (Centros de transformación)
369,00m².

Dicha superficie se reparte entre 4 zonas de 21m², que suman 84m², y 19 zonas de 15m², que suman 285m².

Los Centros de Transformación se consideran una instalación necesaria para el funcionamiento del Sector, por lo que se detraen del cómputo de edificabilidad del mismo. ✓

1.6 DETERMINACIONES ESPECIFICAS EN CUANTO A LO DISPUESTO EN LA LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia" en el presente documento se incorpora el plano PO-33 ITINERARIO PEATONAL COLINDANTE CON RED VIARIA AJUSTADO A LO DISPUESTO EN LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA, en el que se justifica que en el presente Plan Parcial queda garantizada la accesibilidad a todas las zonas ordenadas en el documento independientemente de su carácter público o privado a través de un itinerario peatonal (indicado a rojo) colindando con las vías rodadas.

Igualmente, en el apartado H del artículo 43 (Normas de Urbanización), se establecen una serie de determinaciones específicas a las que habrán de ajustarse el Proyecto de Urbanización en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1.997.

1.7 ESQUEMA DEL TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

Con carácter general, ha de entenderse, que el Proyecto de Urbanización desarrollará y justificará adecuadamente, la totalidad de las infraestructuras propuestas por el Plan Parcial.

Las redes de los servicios se proyectarán subterráneas y se situarán, generalmente, en los espacios comprendidos entre la calzada y las alineaciones de las parcelas. Respetarán las normas generales de urbanización del P.G.O.M.

Las secciones de conducciones adoptadas en planos tienen carácter indicativo y puede rectificarse de acuerdo con las necesidades del Proyecto de Urbanización.

1.7.1 Abastecimiento de agua

La conexión a la red municipal de abastecimiento se realiza mediante una conducción de fundición de 300 mm. de diámetro que partiendo del depósito alto existente en "A Zapateira" (Casino) discurre en primer tramo por el Camino Da Aguieira que del Obradoiro conduce al Casino (Zapateira), en un segundo tramo por la carretera de Feáns al Obradoiro y por último en un tercer tramo por la carretera CP-0512 de la Diputación de A Coruña, tal y como se refleja en el plano PO-4 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO.

El precálculo de la red de abastecimiento se realiza para la totalidad del ámbito desarrollado, quedando su trazado reflejado en el plano P0-25 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Como dato de partida se considera una dotación media de agua potable establecida en 350 l/hab.día.

Se diseñan redes secundarias que conectarán en la red principal en puntos controlados y factibles de aislar mediante válvulas de compuerta.

Los tendidos se efectuarán a una profundidad mínima de 60 cm. comprobando que en todos sus puntos se encuentre como mínimo 30 cm. por encima de las conducciones de alcantarillado. En los cruces de calzadas las conducciones de abastecimiento se reforzarán con envolvente de hormigón.

Se ha previsto dotar a la urbanización con una red contra incendios, compuesta por un número mínimo de catorce hidrantes tipo 100 mm. cada uno con una salida de 100 mm. y dos salidas de 70 mm., lo cual presupone dimensionar la red para poder funcionar como caudal unitario de 500 l/min, es decir, con caudal máximo:

$$14 \times 500 / 60 = 116,6 \text{ l/s}$$

Por otra parte, de conformidad con las Normas Tecnológicas NTE-IFA, la dotación total será función del número de viviendas de cálculo, suma de las viviendas reales y las equivalentes debidas a otros usos. El número de viviendas de cálculo vendrá determinado por el siguiente estadillo realizado por zonas.

ZONA	VIVIENDAS	
	REALES	FICTICIOS
RESIDENCIAL Z6RC ₁	1332	89
RESIDENCIAL Z6RC ₂	576	72
RESIDENCIAL Z6RC ₃	540	59
RESIDENCIAL Z6RC ₄	360	-
RESIDENCIAL Z6RC ₅	288	-
COMERCIAL Z4CO	-	125
ZONAS VERDES Z1EL-J Z1EL-R	-	101
SOCIAL Z5OC	-	300
CULTURAL Y DOCENTE Z2ED	-	339
TOTAL	3096	1.085
	4.181	

TOTAL = 4.181 viviendas de cálculo.

Los caudales resultantes según NTE-IFA serán:

Consumo diario: $630 \times 4.181 = 2634,030 \text{ l/día}$; ($2634,030 \text{ m}^3/\text{día}$)

Caudal punta $0,024 \times 4.181 = 100,34 \text{ l/seg}$.

Según las condiciones de urbanización del presente Plan Parcial y con una media por vivienda de 3,6 habitantes sería:

Consumo diario $350 \times 3,6 \times 4.181 = 5.268.060 \text{ l/día}$

Caudal punta $5.268.060 / 3.600 \times 10 = 146,33 \text{ l/s}$.

Se toma, por tanto, el mayor de los dos valores.

La dotación contra incendios exigirá que todo el tramo de la canalización en que se ubica sea capaz de vehicular $500 \text{ l/min.} = 8,33 \text{ l/s.}$

En lo que respecta al trazado, dada la estructura de la urbanización se proyectan arterias principales malladas que enlazan en varios puntos de la conducción general.

La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso situadas de forma que, en caso de avería de un tramo, no implique el cierre de las llaves en conducciones de diámetro superior.

El diámetro de los conductos en los puntos de conexión de la red garantiza la adecuación entre la sección a implantar y las ya existentes. En cualquier caso se han respetado las determinaciones del P.G.O.M.

Una vez realizado el cálculo se proyecta con tuberías de diámetros varios, desde 350 mm. a 200 mm., la red general de distribución del ámbito. En el punto de máximo caudal, con tubería de $\varnothing 350 \text{ mm.}$ y $Q_p=90 \text{ l/s,}$ se alcanza una velocidad de 0.93 m/s con una pérdida de carga de 1.98 m/Km.

También se han proyectado bocas de incendio tipo 100, siendo necesarias según la NTE-IFA un total de 14 repartidos a lo largo de la ordenación tal y como se ve en el plano PO- 25 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Igualmente se dispondrán bocas de riego para labores de limpieza y riego de modo que cumplan las condiciones de NTE-IFR-74.

En el plano de ordenación PO-25 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, se indican los trazados de la red, así como los diámetros generales y la acometida a la red general municipal en la zona de la carretera CP-0512 de Mesoiro a Feáns.

1.7.2 Red de saneamiento

La red de saneamiento se realiza con un sistema separativo, diferenciando aguas residuales de pluviales.

La holgura es suficiente para admitir los efluentes de equipamientos y usos comerciales.

El caudal del cálculo es el correspondiente al tipo de aguas recibido para cada red.

La red se realizará en conductos o colectores subterráneos, intercalando pozos de registro: los de la red de residuales salvan cambios de dirección, de desnivel, encuentros entre colectores y acometidas y los de la red de pluviales sirven además para recibir el agua de los sumideros que se conectan a dicha red a través de ellos.

El precálculo de la red se realiza siguiendo las pautas de la NTE-ISA reflejándose en la documentación gráfica, plano PO-26 RED DE ALCANTARILLADO Y PLUVIALES.

La red de pluviales conecta siempre en los ríos o arroyos de su vertiente natural actual, vertiendo la zona alta al Arroyo das Revoltas dos Muíños (ver fotografías nº13 y 14), la vertiente baja que mira a Feáns se conecta al río Mesoiro en tres puntos tal como se indica en los planos PO-11 y PO-12 CONEXIONES DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE PLUVIALES DEL PLAN PARCIAL CON LOS CAUCES FLUVIALES EXISTENTES. En las fotografías nº15, 16, 17, 18 y 19, se observa los puntos de entronque previstos.



FOTOGRAFIA Nº 13.

PUNTO DE ENTRONQUE DE LA RED DE PLUVIALES AL ARROYO "DA REVOLTA DOS MUIÑOS"



FOTOGRAFIA Nº 14.

PUNTO DE ENTRONQUE DE LA RED DE PLUVIALES AL ARROYO "DA REVOLTA DOS MUIÑOS"



FOTOGRAFIA Nº 15.

PUNTO DE ENTRONQUE DE LA RED DE PLUVIALES CON EL RIO MESOIRO. (PASO DEL RIO MESOIRO BAJO LA CARRETERA CP-0512 EN SU CRUCE CON EL ACCESO AL POLIGONO DE POCOMACO).



FOTOGRAFIA Nº 16.

DETALLE DE LA FOTOGRAFIA Nº 15 ANTERIOR.



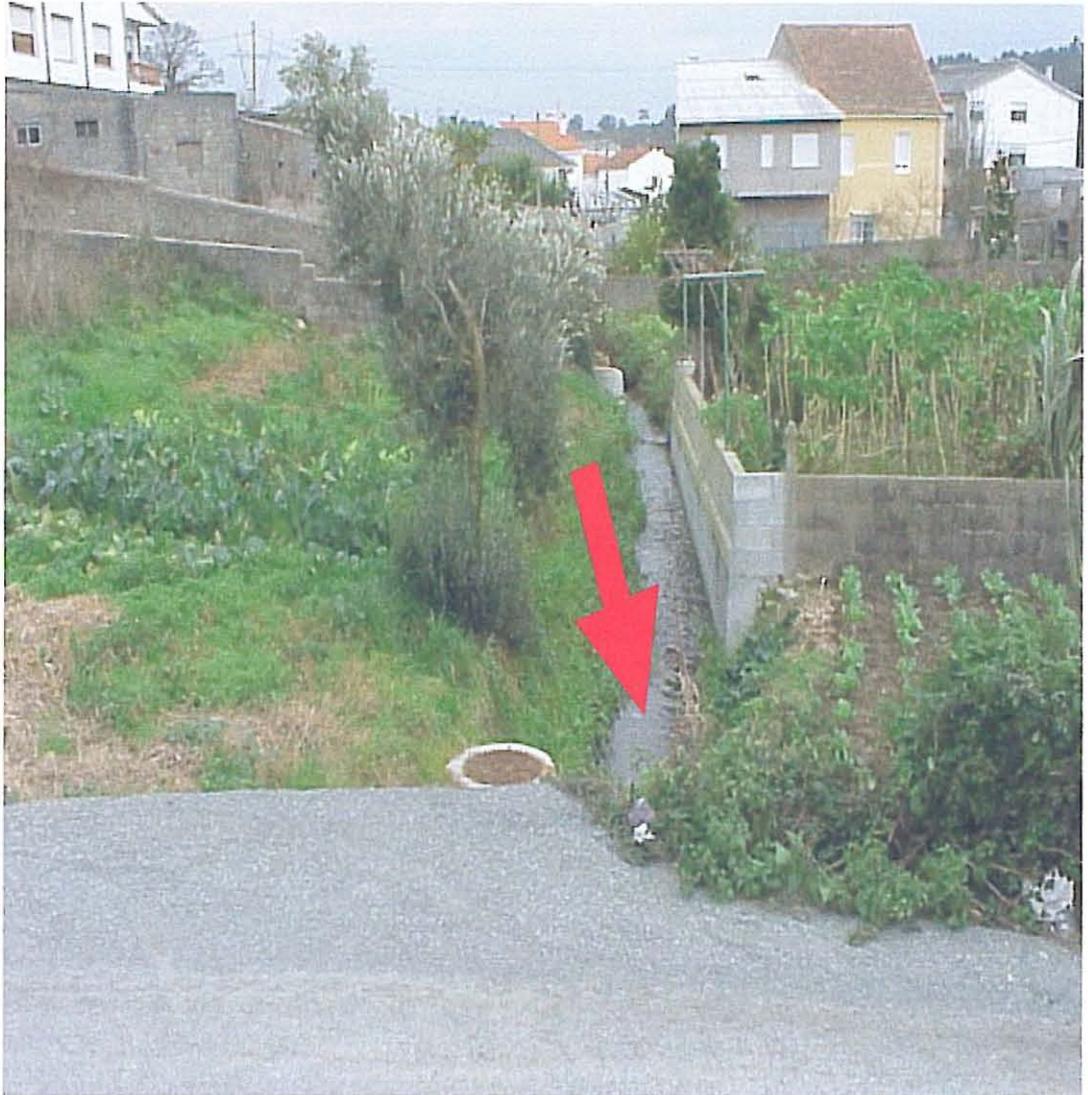
FOTOGRAFIA Nº 17.

PUNTO DE ENTRONQUE DE LA RED DE PLUVIALES CON EL RIO MESOIRO. (RIO MESOIRO EN SU CONTACTO CON LA PARCELA 138 SEGÚN EL PLANO PI-9).



FOTOGRAFIA Nº 18.

RIO MESOIRO EN CONTACTO CON LA PARCELA IDENTIFICADA EN EL PLANO PI-9 CON EL NUMERO 138.



FOTOGRAFIA N° 19.

**ENTRONQUE DE LA RED DE PLUVIALES
CON EL RIO MESOIRO. (PASO DEL RIO
MESOIRO BAJO EL CAMINO DE
FARELLAS A FEANS).**

En relación con la red de saneamiento/fecales y dada la importancia de la implantación se realiza un estudio pormenorizado acerca de la viabilidad del desagüe de la citada red procedente del Sector hacia la red General del Municipio de A Coruña en su colector que parte del núcleo de Feáns y dirige las aguas hacia el núcleo de Mesoiro

El desagüe hacia el citado colector se realizará a través de tres puntos, por lo que dividiremos el colector de recogida en tres tramos delimitados por los puntos de desagüe.

El primer tramo parte del pozo 7986 según la identificación realizada por el Ayuntamiento de A Coruña y concluye en el pozo 7958. El caudal que circula por dicho tramo se ha calculado como la suma de la aportación realizada por la zona deportiva Z3 DP₂ de la ordenación, y el caudal generado por el núcleo de Feáns (estimado en 500 habitantes). La capacidad del colector en la parte más desfavorable del tramo es de 50,67 l/s, mientras que el caudal punta recibido es de 19,98 l/s, por lo que el colector en dicho tramo tiene capacidad para recibir un total de 877 viviendas más aparte de las de la ordenación y el actual núcleo de Feáns.

El segundo tramo discurre entre los pozos 7958 y 7953. El caudal propio de dicho tramo se calcula como la suma del tramo anterior más el aportado por los bloques 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 (2736 viviendas y 57 bajos comerciales) y el centro comercial, resultando un total de 105,1 l/s. La capacidad mínima del colector es de 144,95 l/s, por lo que el tramo 2 del colector todavía puede soportar el caudal generado por 1139 viviendas más de las calculadas.

El tercer y último tramo de estudio del colector se sitúa entre los pozos 7953 y 7864. La aportación realizada a dicho tramo es la generada por los bloques 14 y 15 (360 viviendas), por lo que el caudal en dicho tramo será la suma del caudal del tramo anterior más las aportaciones, es decir, 117,7 l/s. La capacidad más desfavorable del colector es de 173,54 l/s, por lo que sobra una capacidad para 1595 viviendas.

Existe un cuarto punto de desagüe de la ordenación, al que desaguarían las aguas procedentes del equipamiento docente así como una parte del equipamiento social, que por cota no puede ser llevado al colector general Feans-Mesoiro, salvo que se quiera bombear. El citado desagüe enlaza con la red de colectores del Polígono de Pocomaco y su importancia en caudal es muy pequeña, por lo que no afecta al colector del polígono.

Conclusiones

A la vista de los resultados obtenidos, se puede concluir que el colector de fecales Feans-Mesoiro tiene capacidad suficiente para absorber el caudal aportado por la ordenación proyectada, así como para un total de 1595 viviendas más (con un máximo de 877 en el primer tramo y 1139 en el segundo). Sin embargo, dado que el Ayuntamiento tiene la previsión de encauzar el río Mesoiro y acompañar el encauzamiento con unos nuevos colectores interceptores por ambos lados del mismo para fecales, se deja prevista la realización de una futura conexión al citado colector.

Los distintos trazados de las redes así como los diámetros mínimos y ubicación de los elementos principales que los componen quedan reflejados en los planos PO-5 y PO-6 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO, PO-11 y PO-12 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE PLUVIALES DEL PLAN PARCIAL CON LOS CAUCES FLUVIALES EXISTENTES, PO-26 RED GENERAL DE ALCANTARILLADO Y PLUVIALES. A su vez en el Anexo II, se adjunta el cálculo justificativo de viabilidad del desagüe de la red de saneamiento del sector a la red existente en el entorno.

1.7.3 Red de gas

El suministro de gas se efectuará desde la Red de transportes de la Compañía Distribuidora, a través de una Estación de Regulación y Medida (E.R.M.) de 1.000 m³/h (N) situada en un vial público, próxima al ámbito del Plan Parcial, según se refleja en los planos PO-9 y PO-10 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE GAS DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE GAS CIUDAD a escalas 1:10.000 y 1:5.000 respectivamente.

La red de conexión entre la E.R.M. y el punto de entrega de Gas Natural (APA-16/MPB-4) se proyecta en tubería de acero de diámetro 254 mm.

La E.R.M. tiene por objeto la recepción del gas natural, filtrando el gas de impurezas que pueda arrastrar en su movimiento en el interior de las tuberías, regular la presión desde la presión de transporte AP-A (16 bar) hasta la presión de distribución MPB (4 bar) y medir el gas suministrado; el caudal nominal de la E.R.M. será de 1.000 m³/h (N).

La red de distribución proyectada y que refleja el plano PO-29 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS, tiene por objeto abastecer de gas natural la totalidad del sector objeto del presente Plan Parcial. Está constituida por un ramal de polietileno de diámetro 160 mm., que desde el P.E.G.N. discurre a lo largo del sector y desde la cual salen una serie de ramales y anillos realizados también en tubería de polietileno de diámetros 110, 90 y 63 mm., respectivamente, que suministrarán gas a los futuros consumos.

La construcción y las pruebas se efectuarán según los requerimientos que establece el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (B.O.E. 8-11-83) en su instrucción I.T.C. MIG 7.1

1.7.4 Red de electricidad y centros de transformación

La existencia de una red de alta tensión en las proximidades del Plan Parcial y el trazado de una línea L.M.T.S. a lo largo de la carretera de la red primaria CP-0512 de Mesoiro a Feáns asegura el suministro.

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las instrucciones complementarias del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, estableciendo un coeficiente de simultaneidad de 0,5. El trazado de la red se refleja en el plano PO-27 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA (EN RELACION CON REDES GENERALES DE U.E. FENOSA).

Será por tanto necesario ubicar 23 centros de transformación de 2 x 400 KVA y 2 X 600 KVA distribuidos según se refleja en el citado plano.

La acometida en MT se realizará en conductor normalizado RHV e irá bajo tubo de polietileno de ϕ 150 mm. disponiéndose una terna de cables por tubo. En los lugares de tráfico rodado, dicho tubo irá reforzado por largueros de hormigón en todo su recorrido.

Los proyectos que se desarrollen posteriormente se harán en base a estas previsiones y a las directrices que puedan surgir por parte de la compañía suministradora y necesidades definitivas. Así mismo se atenderá a los Reglamentos de Alta y Media Tensión actualmente vigentes.

1.7.5 Red de electricidad de baja tensión

El trazado de la red de electricidad de Baja Tensión que permite la distribución directa a los edificios y al alumbrado público mediante las correspondientes acometidas, se realizará a través de las correspondientes líneas que partirán de los Centros de Transformación.

Se utiliza un esquema de Trazado Radial de forma que arranquen de cada Centro de Transformación un número determinado de líneas (entre 4 y 10 líneas por C.T.).

Para la determinación de las demandas de energía eléctrica necesarias para la urbanización en estudio se tendrá en cuenta el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como sus Instrucciones Complementarias y Hojas de Interpretación, considerándose para ello los siguientes apartados:

-Número de KW que precisarán los edificios destinados a viviendas y locales comerciales (MI-BT.010).

-Número de KW que precisarán los edificios sociales y equipamientos públicos.

-Número de KW que precisará el alumbrado público de viales y zonas ajardinadas.

Una vez obtenida la distribución de cargas, con las distancias respectivas desde ellas y el centro de transformación, se procede al cálculo de cada feeder, atendiendo al calentamiento y a la caída de tensión.

Se utilizará conductor de aluminio para 1 KV según denominación UNE.

Las fórmulas que se aplican para el cálculo son:

a) Criterio de Intensidad máxima admisible:

$$I = P / 3.U \cos S$$

b) Criterio de caída de Tensión Máxima:

$$I = P.L / \delta . S . U$$

donde:

I = Intensidad

P = Potencia

U = Tensión nominal entre fase fases (380 v en c. Trifásica).

Cos S = Factor de potencia estimado en 0,80

A = Caída de tensión admisible (3% en alumbrado)

L = Longitud del feeder en kw

δ = Conductividad del material (35,7 aluminio)

S = Sección del conductor en mm².

Para las intensidades máximas admisibles en los conductores se tendrá presente en todo momento las disposiciones de las instrucciones MI – BT.007 del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

1.7.6 Red de alumbrado público

Se establecen dos criterios para el alumbrado público de la zona en estudio, uno para la iluminación de la red viaria y otro para el alumbrado de las zonas verdes y espacios libres.

La distribución de las luminarias se refleja en el plano PO-28 RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Para la iluminación de la red viaria se considerará con nivel luminoso mínimo de 10 luxes, y la iluminación se realizará mediante luminarias cromadas equipado con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 ó 250 w sobre postes altos de altura a determinar realizados con chapa de acero galvanizado de 3 mm. de espesor mínimo.

En las zonas de parques y jardines se considera un nivel luminoso mínimo de 5 luxes en servicio siendo de 10 lux en zonas peatonales. La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux. La iluminación se realizará mediante luminarias equipadas con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 100 w sobre columnas de alrededor de 4 metros de altura de chapa de acero galvanizado de 3 mm. de espesor. En zonas ajardinadas se utilizarán alternativamente luminarias de alumbrado ambiental y de orientación.

La fórmula a aplicar para el cálculo del alumbrado público en estudio será:

$$D = \frac{F \times n \times f}{E_m \times A}$$

donde:

- D = Distancia entre luminarias
- F = Flujo luminoso de la lámpara
- n = Factor de utilización
- f = Factor de conservación
- E_m = Nivel luminoso mínimo
- A = Anchura de la calzada

Las secciones del conductor se calcularán teniendo en cuenta los dos efectos, de densidad de corriente y de caída de tensión, no siendo ésta superior al 3% desde el origen de la instalación (según la Instrucción MI-BT-017).

Para el cálculo de las secciones por densidad de corriente se aplicarán las siguientes fórmulas:

Tramos monofásicos: $I = 1,8 P / E \cos a$

Tramos trifásicos: $I = 1,8 P / 1,73 E \cos a$

Una vez calculada la sección por densidad de corriente se comprobará su validez por el cálculo de la caída de tensión mediante la aplicación de las fórmulas:

Tramos monofásicos: $I = 2 LI \cos a / Ke$

Tramos trifásicos: $S = 1,73 L s \cos a / Ke$

Siendo:

- I = Intensidad nominal en amperios
- P = Potencia en vatios
- E = Tensión en voltios
- Cos α = Factor de potencia
- S = Sección del conductor en m²
- L = Longitud del tramo en metros
- K = Coeficiente de conductividad (K = 56 para el cobre y K = 35 para el aluminio)
- e = Caída de tensión en voltios.
- 1,8 = Factor por el que hay que multiplicar la potencia si las lámparas son de descarga.

En el plano PO-28 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO se puede ver el trazado de la red principal de alumbrado así como la disposición de la iluminación de los viales

1.7.7 Red de telefonía

El suministro se realizará desde las canalizaciones que la Compañía Telefónica tiene en el entorno del ámbito del Plan Parcial.

Se dejará prevista una conducción con tuberías de PVC rígido de diámetros 110 mm (63 mm en el caso de las acometidas a las edificaciones), según se indica en el plano PO-30 RED DE DISTRIBUCION DE TELEFONIA.

La canalización y arquetas proyectadas se han realizado de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Normativa de Planificación vigente de la Compañía Telefónica (Norma Técnica NT - 1.003).

Las dimensiones de las zanjas y de los bancos de tubos, así como la especificación de las formas y tipos de arquetas, se realizará de acuerdo con lo establecido en la citada Normativa manteniendo en toda ocasión una distancia de seguridad de al menos 20 cm. con respecto a las conducciones de electricidad y de 30 cm. con respecto a las conducciones de alcantarillado y de abastecimiento.

El trazado y características se pueden ver en el plano PO-30 RED DE DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA.

ORDENANZAS

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1 NORMAS GENERALES

ART.1 CONTENIDO

Las presentes Ordenanzas se dividen en seis apartados, que responden a los siguientes títulos:

NORMAS GENERALES.

NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.

NORMAS REGULADORAS DE USO.

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.

NORMAS DE URBANIZACION.

CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

ART.2 AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Reparcelación y Parcelación, tanto de iniciativa privada como de carácter público, que se pretendan realizar dentro de los límites del presente Plan Parcial.

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el boletín oficial correspondiente de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística y haya transcurrido el plazo previsto en el Artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local. Su vigencia será indefinida mientras no se modifique al amparo de las disposiciones legales vigentes.

ART.3 RELACION CON LA NORMATIVA DEL P.G.O.M.

En todos los puntos no desarrollados expresamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General Municipal de Ordenación de A Coruña.

ART.4 DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran:

* Ordenanzas Regulatoras, estudio Económico-Financiero, Plan de Etapas y Planos de Ordenación que tendrán carácter obligatorio.

2. 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 MODIFICACIONES

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la Ley y en lo no previsto por ésta a lo dispuesto por estas Ordenanzas.

2. Ninguna modificación del Plan Parcial podrá cambiar el uso de zonas dotacionales a residenciales.

3. Toda modificación deberá justificar su conveniencia y oportunidad.

**ART.6 DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA
DESARROLLAR ESTE PLAN PARCIAL**

Para la ejecución del Plan parcial será obligatorio redactar el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Cuando se pretenda modificar la tipología edificatoria o las líneas de edificación establecidas en este Plan Parcial se deberán redactar obligatoriamente Estudios de Detalle que deberán abarcar como mínimo la totalidad de una zona de las definidas por este Plan Parcial. La edificación habrá de situarse, en todo caso, dentro de los terrenos de dominio privado establecidos en este Plan.

ART.7 EJECUCION

En base a lo establecido en el art.120.2 de la L.S.G., la ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

Se establece el total del ámbito del Sector S-5 como un solo polígono para la ejecución del presente Plan Parcial.

La poligonación propuesta en el presente documento podrá ser modificada siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones establecidas e la L.S.G.. En especial se atenderá a que la nueva poligonación además de cumplir las condiciones del art. 36 del R.G.U. no introduzca entre los polígonos resultantes diferencia de aprovechamiento superiores al 15% del aprovechamiento tipo del sector.

ART.8 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se establece para la ejecución del Sector S-5, es el de **Compensación**.

Este sistema podrá ser sustituido por otro de los contemplados en la Ley 1/1.997 del Suelo de Galicia con la tramitación y en los supuestos establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el Estudio Económico-Financiero.

En cualquier caso se prevé la posibilidad de cambiar de sistema de actuación de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

ART.9 PARCELACION

En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan Parcial, justificándose debidamente las excepciones a esta regla.

Se seguirá la regla de lindes rectos y a ser posible normales en las alineaciones.

ART.10 CALIFICACION DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, se califica según las siguientes categorías en:

Z1	EL-J	DOTACIONAL JARDINES.
	EL-R	DOTACIONAL JUEGO Y RECREO.
Z2	ED	DOTACIONAL-CULTURAL Y DOCENTE.
Z3	DP	DOTACIONAL PARQUE DEPORTIVO.
Z4	CO	DOTACIONAL COMERCIAL.
Z5	OC	DOTACIONAL SOCIAL.
Z6	RC	RESIDENCIAL COLECTIVA.
Z7	SI	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.
Z8	VR	VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS
Z9	LV	ESPACIOS LIBRES ADYACENTES A RED VIARIA
Z10	P	APARCAMIENTOS PUBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA
Z11	LC	ESPACIO LIBRE DE CONTINGENCIA

ART.11 DEFINICIONES

A los efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, ordenados alfabéticamente, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

ALINEACION

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres de dominio público.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas dos unidades de medida:

- a) La distancia vertical en metros desde la rasante de la acera de la calle, (de las definidas en el presente documento) a la que da frente la edificación o del terreno en contacto con la edificación, según se especifique en la norma zonal correspondiente, hasta la cara inferior del forjado que forme el techo de la última planta en línea de fachada.
- b) El número total de plantas, conceptuándose como tales tanto la baja como las de piso.

ALTURA DE PISOS

Se entenderá por altura de pisos la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS

Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Es aquella que no puede superarse con la edificación. Se establecerá en número máximo de plantas y/o en metros. Habrán de respetarse ambas.

COTA DE REFERENCIA

Se refiere este concepto al lugar geométrico determinante del nivel a partir del cual se toma la altura de la edificación.

EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la absoluta: en metros cuadrados construidos computables edificados o edificables; o por la relativa: en metros cuadrados edificados o edificables por cada metro cuadrado de superficie de la zona o área edificable que se trate.

En las parcelas o solares la edificabilidad puede venir fijada explícitamente de alguna de las maneras antes citadas o implícitamente debiéndose, en este caso, obtener la edificabilidad a partir del cómputo de condiciones de volumen que afectan a la parcela o solar.

Se excluyen del cómputo de edificabilidad con carácter general los usos y cuantías que establece el P.G.O.M. en su artículo 6.4.1. y las que a estos efectos se establecen en las Normas Particulares de Edificación o Normas Reguladoras de Usos.

EDIFICABILIDAD SOBRE ZONA

Se designa con este nombre al parámetro que indica la medida de la superficie construida máxima computable que es posible realizar sobre las zonas definidas por este Plan Parcial.

EDIFICIO AISLADO

Es aquel que está exento y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

EDIFICIO EXCLUSIVO

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELAS

Son aquellos espacios comprendidos entre la línea de edificación en planta baja y altas y los límites de la parcela.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Cuando se determine este apartado en las normas zonales debe entenderse como la máxima distancia, medida perpendicularmente a la línea de edificación exterior en cada uno de sus puntos, a que puede colocarse la edificación en relación con ella, definiéndose así, por lo tanto, la línea de edificación interior que corresponde a la fachada opuesta a la fachada de la edificación que se sitúa en contacto o retranqueada de la alineación definida por el Plan. El fondo máximo puede referirse a la planta baja y altas y a plantas inferiores a la baja.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA Y ALTAS

Es la máxima distancia, medida perpendicularmente a la línea de edificación exterior en cada uno de sus puntos a la que puede colocarse la edificación en planta baja y que la edificación en plantas altas no podrá sobrepasar, salvo con los vuelos cuando éstos estén permitidos.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE EN PLANTAS INFERIORES A LA BAJA

Es la máxima distancia, medida perpendicularmente a la línea de edificación exterior en cada uno de sus puntos a la que puede colocarse la edificación en estas plantas y que nunca podrá sobrepasarse.

HABITACION EXTERIOR

En viviendas se entenderá por habitación exterior aquella que tiene, sin perjuicio de la existencia de galerías, primeras luces a espacio exterior abierto, entendiéndose como tal los terrenos de dominio público y los terrenos ordenados con la característica de espacios libres interiores de parcela.

LINEA DE EDIFICACION

Es aquella línea, reflejada en el plano de Ordenación PO-18 ORDENACION DE LA EDIFICACION PRIVADA. (PLANTA), que la futura edificación no puede sobrepasar, salvo con los voladizos, cuando éstos estén permitidos. La línea de edificación puede ser EXTERIOR o INTERIOR.

- **Exterior:** Cuando se refiere a la fachada de la edificación que de frente a espacios libres públicos, calle o plaza.
- **Interior:** Cuando se refiere a las fachadas de la edificación que den a espacios libres privados, a suelos dotacionales o a suelos de reserva para aparcamientos en parcela exclusiva.

LINEA DE EDIFICACION EN PLANTA BAJA Y ALTAS

Es la línea que delimita la superficie máxima de la parcela edificable que es posible ocupar en planta baja y que la edificación en plantas altas no podrá sobrepasar, salvo con los vuelos cuando éstos sean permitidos.

LINEA DE EDIFICACION EN PLANTAS INFERIORES A LA BAJA

Es la línea que delimita la superficie máxima de la parcela edificable que es posible ocupar.

LINEA DE FACHADA EXTERIOR

Es la definida por la cara exterior del muro o pared con la que se cierran las edificaciones en relación de los espacios públicos o privados libres de edificación.

OCUPACION MAXIMA

En los casos en que el Plan no especifique gráficamente línea de edificación interior se designa con este nombre al parámetro que indica la medida de superficie ocupada permitida en una determinada área de suelo. Se establece generalmente en porcentaje sobre la parcela.

PARCELA

Se entiende por parcela aquel terreno individual con un propietario único o varios en comunidad o proindiviso, delimitada por otras parcelas, por espacios públicos y por los límites del sector.

PARCELA EDIFICABLE

Es la parte del solar comprendida entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior, o entre las líneas de edificación exteriores cuando no se haya definido la línea de edificación interior.

PATIO

Se considera patio a todo espacio libre rodeado por fachadas interiores. También será considerado patio cualquier espacio no edificado al interior de las líneas de edificación cuyo perímetro está rodeado por la edificación al menos en dos terceras partes de su longitud total.

PATIO DE PARCELA

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable; puede ser CERRADO o ABIERTO.

- **Cerrado:** Es el espacio libre situado en el interior de la edificación rodeado en su totalidad por fachadas interiores de la misma o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar ser cerrado por edificaciones colindantes.
- **Abierto:** Es el espacio libre situado en el perímetro de las líneas de edificación siempre que su profundidad en relación con dichas líneas medida normalmente en cualquiera de sus puntos sea superior a 1,50 metros.

PIEZA HABITABLE

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, tendedores, roperos, trasteros, depósitos, bodegas y aparcamientos.

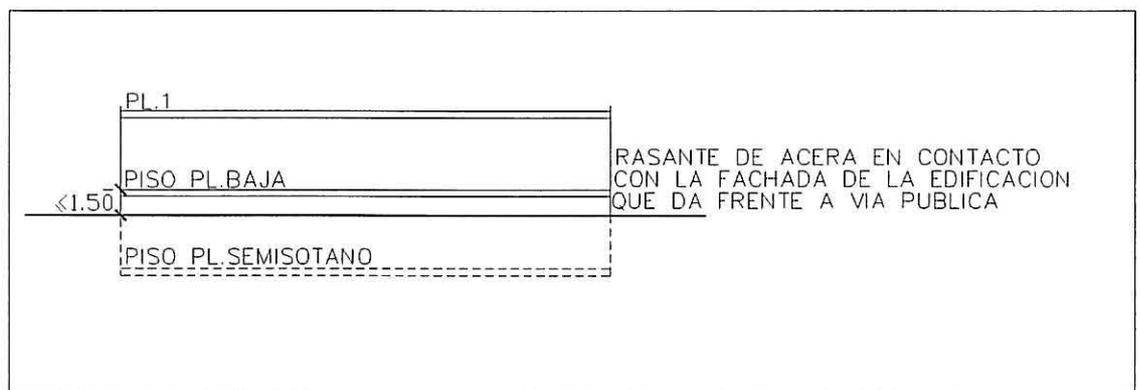
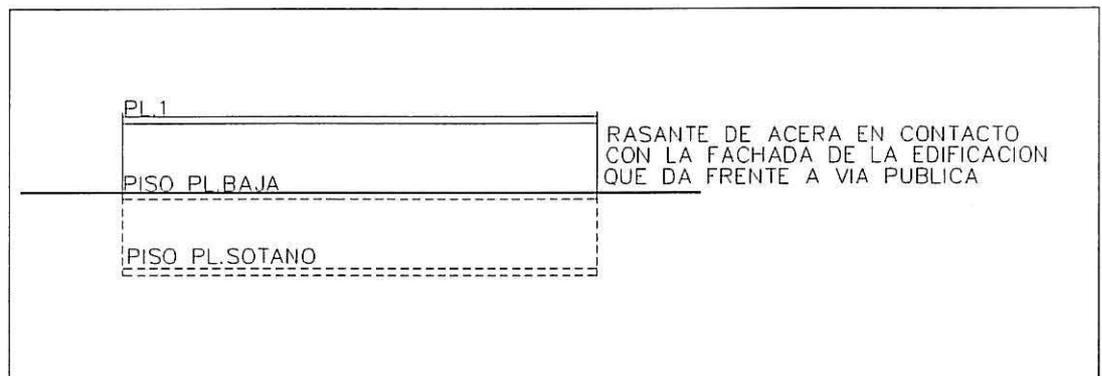
PLANTA

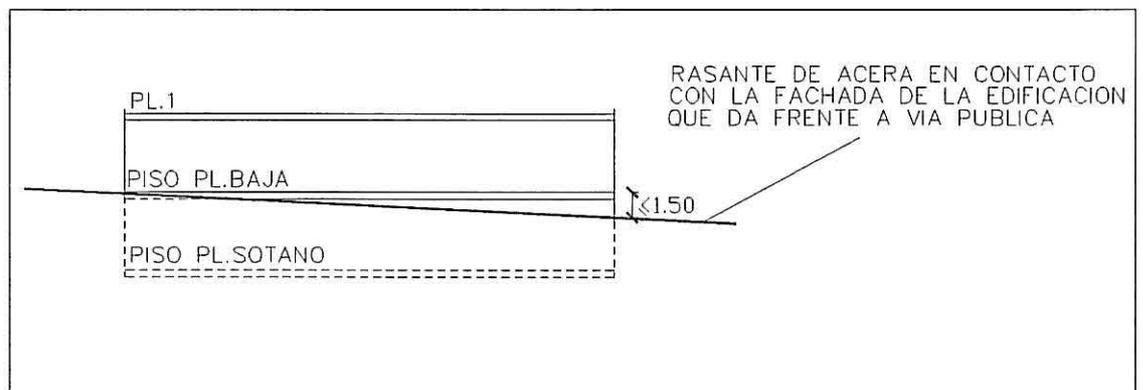
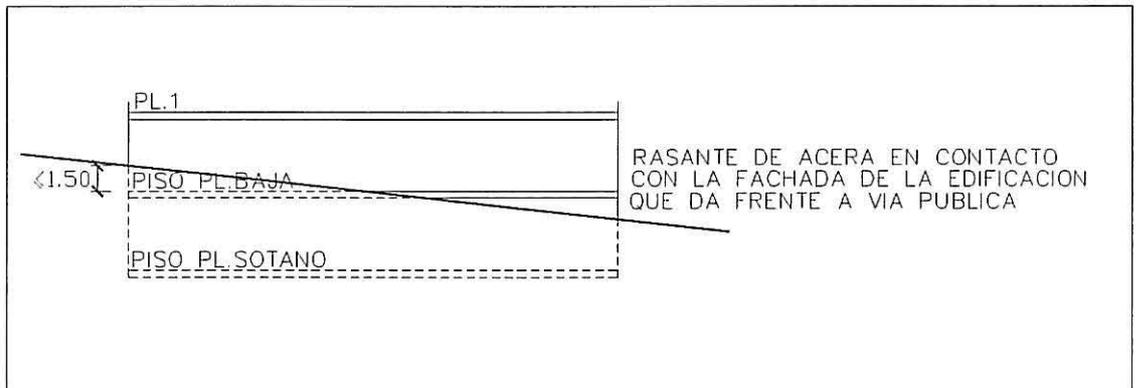
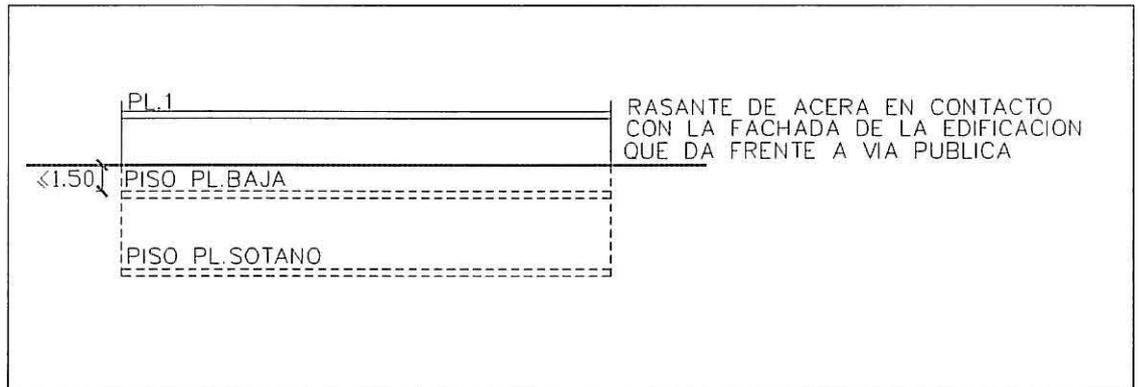
Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

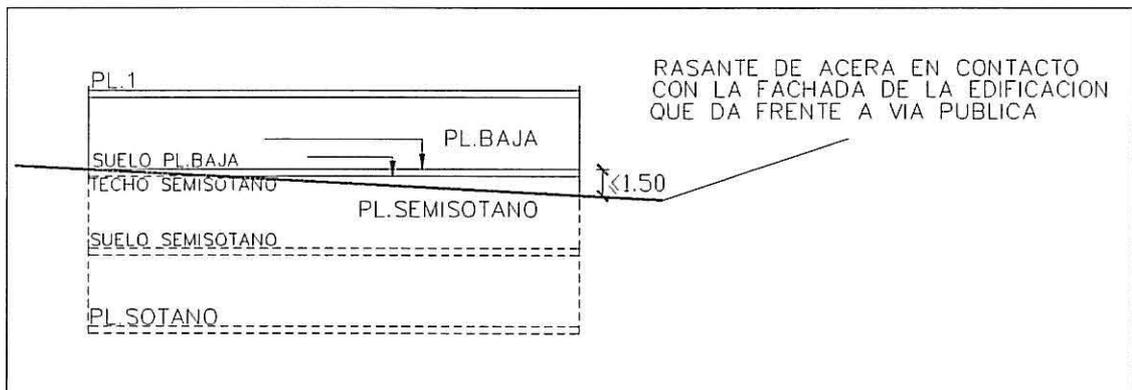
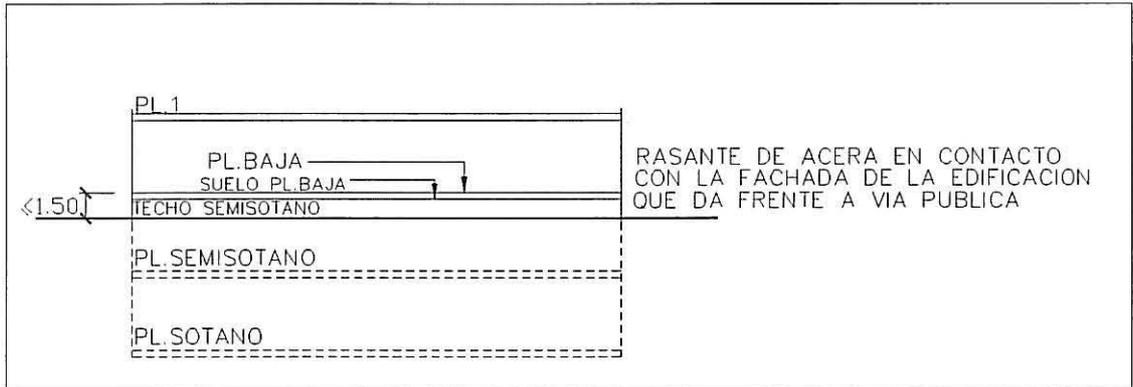
Se consideran los siguientes tipos:

1. **Planta Baja:** Planta inferior del edificio en la que la cara superior del forjado que constituye su suelo está a la altura de la rasante de la acera o como máximo a una altura de 1,50 metros por encima o por debajo de la rasante de la acera medida esa altura en cualquier punto de sus fachadas en contacto con vía pública rodada (de las definidas en el presente documento) o del terreno en contacto con la edificación salvo disposición distinta en la Norma Zonal correspondiente.
2. **Plantas inferiores a la baja:** Tienen esta consideración las plantas del edificio en las que la cara superior del forjado que constituye su techo se encuentre a una altura menor de 1,50 metros por encima de la rasante de la acera, medida esa altura en cualquier punto de sus fachadas en contacto con vía pública rodada (de las definidas en el presente documento) o del terreno en contacto con la edificación salvo disposición distinta en la Norma Zonal correspondiente.
3. **Planta semisótano:** Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera siempre y cuando la cara superior del forjado que constituye su techo se encuentre a menos de 1,50 metros por encima de la rasante medida esa altura en cualquier punto de sus fachadas en contacto con vía pública (de las definidas en el presente documento) o del terreno en contacto con la edificación salvo disposición distinta en la Norma Zonal correspondiente.
4. **Planta sótano:** Se entiende por sótano la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que constituye su techo está en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera en sus fachadas en contacto con vías públicas rodadas (de las definidas en el presente documento).

A continuación se acompañan unos esquemas indicativos de los términos anteriormente expuestos:







5. **Entrepanta:** Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo por una planta.
6. **Planta de piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
7. **Planta bajocubierta:** Se define como aquella situada encima de la última de las plantas de piso en línea de fachada dentro de la altura máxima permitida, limitada por los planos de cubierta.

RASANTE

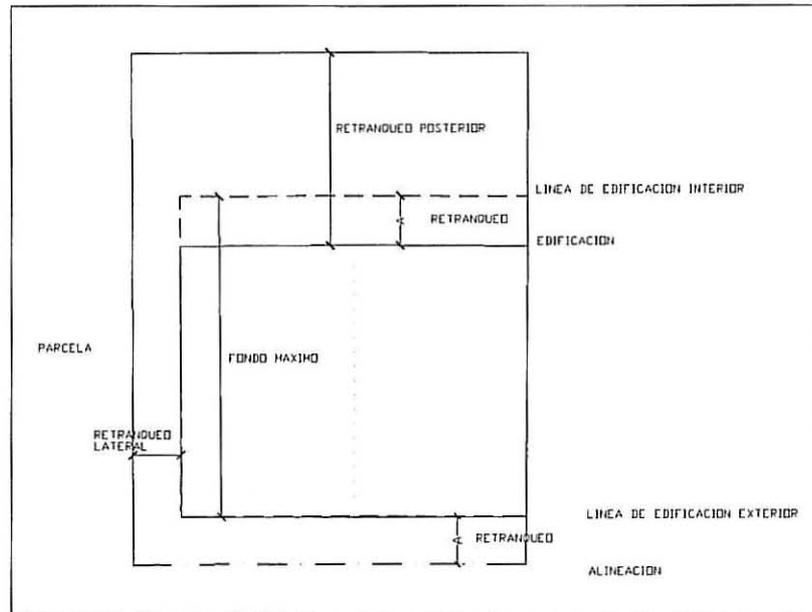
Son los perfiles longitudinales de las vías, definidos por el eje de los mismos en los planos específicos de este Plan Parcial.

RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación exterior, cuando éstas no coinciden. Asimismo se denominan retranqueos a las separaciones de la edificación en relación con la línea de edificación interior y a las separaciones de la edificación respecto de los demás lindes de la parcela. En este último supuesto serán:

- **Retranqueos laterales** cuando se refieran a los lindes laterales.
- **Retranqueos posteriores** si se refieren al linde posterior de la parcela.

A continuación se acompañan un esquema indicativo de los términos anteriormente expuestos:



SOLAR

Se entenderá por SOLAR toda aquella parcela que encontrándose en el suelo urbano como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial y el proyecto de Urbanización, cumpla además todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Disponer de acceso rodado por la vía a la que dé frente.
- c) Tener pavimentada la calzada de la vía a que dé frente y disponer de encintado de aceras.
- d) Disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, suministro de gas y telefonía, en las condiciones previstas del Plan Parcial.

SUPERFICIE COMPUTABLE EDIFICADA POR PLANTA

Es la comprendida entre los límites exteriores de los cerramientos de la construcción en cada planta, excluyendo las superficies que se consideran excluidas del cómputo de edificabilidad establecidas en el art. 17 del presente Plan Parcial y las que se establecen en las Normas Zonales o condiciones Particulares de los usos.

SUPERFICIE OCUPADA

Es 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.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies construidas computables edificadas de todas las plantas.

USOS PERMITIDOS

Son aquellos que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

VUELOS

Se entiende por vuelo el saliente de la edificación respecto a la línea de edificación en plantas altas en las condiciones fijadas por la ordenanza correspondiente, pudiendo ser:

1. **Balcones:** Son los salientes que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de setenta y cinco (75) centímetros.

2. **Balconadas:** Son los salientes comunes a varios huecos de fachada realizados en las mismas condiciones que los balcones. La dimensión máxima del saliente no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

3. **Miradores:** Son 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 sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y su vuelo máximo de cien (100) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí.

4. **Galerías:** Son cuerpos salientes acristalados comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, que pueden volar un máximo de cien (100) centímetros y que podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto 0,60 cm en cada extremo de la misma.

5. **Cuerpos cerrados volados:** Cuando así lo estipulen las normas zonales, se permiten cuerpos volados cerrados, computando edificabilidad, situados en la fachada de los edificios, a partir del forjado inferior de la planta primera, con un fondo máximo igual a un (1) metro.
La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma o del terreno en contacto con la edificación (vuelo en línea de edificación interior), será igual o superior a tres metros y medio (3,5).

ZONA

Se entenderán por zonas, a los efectos de este Plan, cada una de las distintas porciones de suelo definidas en el plano PO-13 ZONIFICACION de manera que la primera letra y el número siguiente identifican la Norma Zonal de aplicación, las dos letras siguientes el uso característico de la zona y el siguiente subíndice la localización en el territorio.

2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

Estas Normas establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las que en cada caso concreto especifiquen las Normas Zonales.

ART.12 PARAMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

La edificación en el ámbito del Plan Parcial se adecuará al tipo definido en los Planos de Ordenación y a los parámetros definidos por los cuadros de características **que tendrán carácter de máximos.**

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen son:

- Alineación.
- Línea de edificación.
- Altura máxima y número de plantas.
- Edificabilidad.
- Fondo edificable.
- Número máximo de viviendas.
- Superficie ocupada

ART.13 CONDICIONES GENERALES DE USO

Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se desarrolle en ellos.

Los usos, se dividen en PERMITIDOS y PROHIBIDOS en base a su adecuación a cada zona, a los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí.

Los usos PERMITIDOS se dividen en:

1. **CUALIFICADOS:** Son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan Parcial el uso dominante entre estos, se denomina uso **característico.**

2. **NO CUALIFICADOS:** Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que los completan y contribuyen a su correcto funcionamiento. A efectos de su pormenorización en el espacio, se subdividen en:

a) **Usos compatibles:** Se distinguen:

- **Usos asociados:** Son aquellos vinculados directamente a un determinado uso y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

- **Usos complementarios:** son los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos o cualificados, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas. No podrán alcanzar una superficie edificada superior al 50 % de la total.

- **Usos alternativos:** son usos directamente admitidos en una determinada zona, área o sector en coexistencia con el uso cualificado y no sujetos a condiciones de control, pudiendo sustituir al uso cualificado con la edificabilidad que la norma zonal les asigne expresamente, o en su defecto, con la asignada al uso cualificado al que sustituyan.

Las compatibilidades de uso se establecen en cada Ordenanza, en todo caso se estará a lo dispuesto en las Determinaciones Generales de Uso del P.G.O.M.

Por su naturaleza jurídica los usos se dividen en PUBLICOS Y PRIVADOS. Se consideran públicos los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de titularidad pública.

ART.14 ALINEACIONES Y LINEAS DE EDIFICACION ←

1. Las alineaciones y líneas de edificación exteriores son las definidas en los planos de Ordenación y serán obligatorias en planta baja y plantas superiores a la baja, cuando así se establezca en la norma zonal correspondiente, y sólo podrán ser rebasadas por los cuerpos volados en plantas superiores a la baja en las condiciones que para ellos se establezcan.
2. Las líneas de edificación interiores son las definidas en los planos de Ordenación y sólo podrán ser rebasadas por los cuerpos volados en plantas superiores a la baja en las condiciones que para ellos se establezcan.

ART. 15 ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELAS ✓

Dentro de las zonas grafiadas en los Planos como Z6 RC₁, Z6 RC₂, Z6 RC₃, Z6 RC₄, Z6 RC₅, aparecen espacios libres entre las edificaciones y entre éstas y el límite de la zona. Estos espacios tendrán el carácter de privados, no permitiéndose en ellos otros usos que los propios de jardín privado y accesos peatonales o rodados (escaleras o rampas) a planta bajas, sótanos y semisótanos. Se prohíbe cualquier tipo de edificación sobre rasante en dichos espacios a excepción de muros de contención de tierras, escaleras y pérgolas, así como aquellas admitidas, en las Normas Zonales. Se permite además la cubrición de las escaleras de acceso a sótanos y semisótanos, así como la construcción de cierres de parcela con las particularidades establecidas en la Norma Zonal. En el resto de las zonas estos espacios tendrán el carácter de privado o público según el caso, estando a lo dispuesto en cada Norma Zonal.

ART.16 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies construidas computables edificadas de todas las plantas que componen el edificio.

ART. 17 COMPUTO DE EDIFICABILIDAD

Se excluyen del cómputo de edificabilidad con carácter general los usos y cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las Normas Zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en planta baja y en plantas inferiores a la baja, incluidos los accesos desde la vía pública.
- c) Los locales de planta baja o en plantas inferiores a la baja y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquellas que, sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio. Los locales destinados a albergar centros de transformación. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a 50 decímetros cuadrados.
- d) Los huecos de aparatos elevadores.
- e) Los balcones, balconadas, miradores y galerías autorizados en las Normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo.
- f) Los primeros 3 m² destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.
- g) Los trasteros y las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva.
Con superficie de 12 m² por trastero y 3 m² por vivienda y de 60 m² máximos para las segundas.

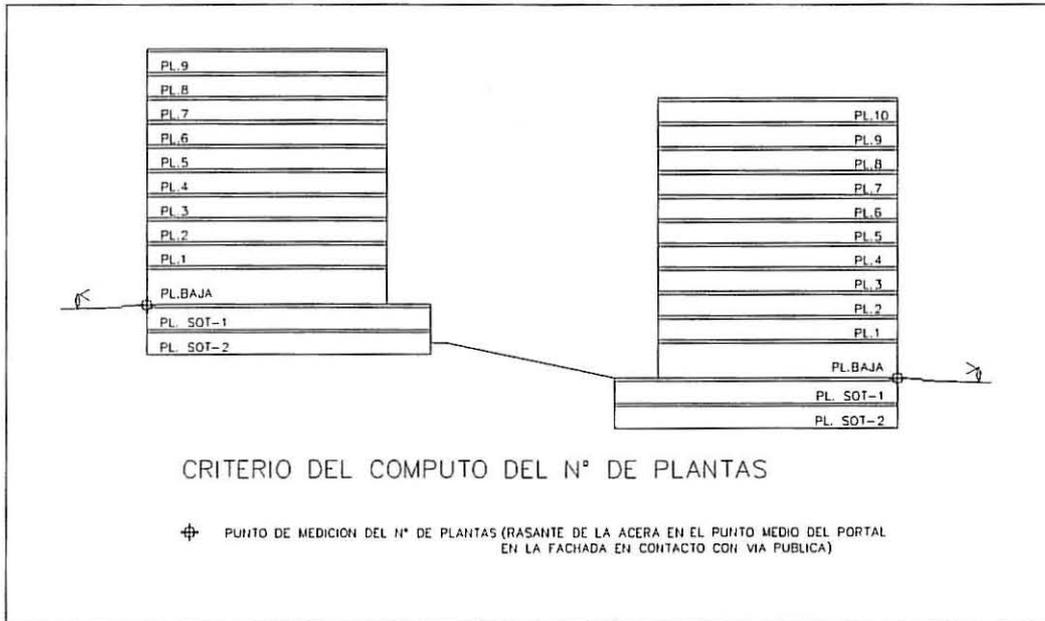
h) Toda superficie construida de dominio y uso público.

ART. 18 ALTURAS REGULADORAS

1. La altura libre de pisos, en viviendas, será como mínimo de 2,50 metros y la altura de piso de 2,90 metros.
2. La altura de pisos en planta baja destinada a uso comercial será como mínimo de 3,50 metros y de 2,20 metros si se destina a garaje-aparcamiento.
3. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: DISTANCIA VERTICAL y NUMERO DE PLANTAS. Cuando las Normas Zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.
4. Las alturas de las edificaciones, en número de plantas, son las que se establecen en los planos de Ordenación. El número de plantas se establece, salvo lo dispuesto en las Normas Zonales, contabilizando única y exclusivamente la planta baja y las plantas superiores a la baja que tengan esa consideración, en la fachada en contacto con la vía pública en la que se sitúe el portal de acceso en el caso de edificaciones de uso residencial, o el acceso principal en el resto de edificaciones. Este criterio de medición es el reflejado en los planos de Ordenación denominados ALZADOS y SECCIONES (ESQUEMAS) PO-20, PO-21, PO-22, PO-23 y PO-24.
5. La altura en metros de un edificio de uso residencial, se medirá en la vertical que pasa por el punto medio del portal de la edificación situado en la fachada con frente a la vía pública y desde la rasante de la acera en ese punto hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.

En el resto de edificaciones la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada que de frente a vía pública, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada, salvo lo dispuesto en la Norma Zonal correspondiente.

Este criterio de medición es el reflejado en los planos de Ordenación de la edificación denominados ALZADOS y SECCIONES (ESQUEMAS) PO-20, PO-21, PO-22, PO-23 y PO-24.



En el caso de edificaciones de uso residencial, si la rasante de la acera en contacto con la fachada del edificio en la que se produce la medición de altura originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de 1,50 metros en relación con el punto de medición de la altura máxima autorizada, la edificación deberá escalonarse según el criterio que se refleja en los planos de Ordenación de la edificación denominados ALZADOS y SECCIONES (Esquemas). Para el resto de edificaciones deberá producirse el escalonamiento cuando la diferencia de cota sea superior a 3,5 metros, salvo lo dispuesto en la Norma Zonal correspondiente.

ART. 19 SOTANOS Y SEMISOTANOS

Por debajo de la cota de piso de planta baja, podrá edificarse, siempre que las Normas Zonales lo permitan, plantas de sótano o semisótano.

Las cotas del pavimento de la planta baja, en los edificios residenciales, se señalarán por los proyectos en relación con la rasante de la acera en contacto con el edificio, en el tramo de fachada en el que se proceda a la medición de la altura máxima.

Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad en los casos previstos en el art.6.4.1 del P.G.O.M. y se dedicarán preferentemente a almacenes, garajes, cuartos de instalaciones, bodegas, despensas y trasteros. Se permite cualquier otro uso compatible con el característico que se establezca en las Normas Zonales. Se prohíbe el uso de vivienda.

La altura libre en sótanos y semisótanos, no será inferior a 2,20 metros.

ART. 20 ENTREPLANTA

Se admite la construcción de entreplantas, siempre que estén vinculadas a los locales de planta baja, con acceso por los mismos, siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil de dichos locales.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que tenga altura suficiente.

El uso de la entreplanta será el mismo que el del local al que esté adscrita, pudiendo destinarse a trasteros al servicio del edificio. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será igual o superior a 2,20 metros, y su superficie computará a efectos de edificabilidad.

ART.21 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

1. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones que queden por debajo del gálibo definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso, con el plano de cada fachada exterior, que se eleva un metro treinta centímetros (1,30) de altura y desde ésta una línea recta, sin quiebros, que va a buscar la cumbrera de la cubierta formando con la horizontal un ángulo igual o menor a 35°. En cualquier caso los faldones de la cubierta serán continuos y sin quiebros.

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de cuatrocientos treinta centímetros (430 cm) sobre la línea de altura del edificio antes definida.

El espacio así definido por las cubiertas del edificio podrá destinarse a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente. En estos casos deberá contabilizarse como superficie computable la correspondiente a la superficie de plantas con altura igual o superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm) con la excepción de lo indicado en el art. 17 de estas normas en concordancia con lo establecido en el art. 6.4.1. del Capítulo 4 del Título VI

2. Por encima de los faldones de cubierta definidos en el punto 1 sólo se permite la construcción de chimeneas, antenas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio. Igualmente, con la misma condición, pondrán instalarse paneles solares.

ART. 22 SALIENTES Y VUELOS

Se admiten en la totalidad de las fachadas de las edificaciones, tanto a vía o espacio público como a espacio libre de parcela, atendiendo a las condiciones generales del presente Plan Parcial y a las particulares establecidas en las Normas Zonales. La distancia vertical mínima desde cualquier parte del elemento volado a la rasante de la acera será de 3,5 metros.

ART. 23 PATIOS

Se admiten patios de parcela CERRADOS o ABIERTOS, que cumplan las siguientes condiciones:

- **Patios cerrados:** Los patios de parcela cerrados se ajustarán en sus determinaciones a las condiciones establecidas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la C.O.T.O.P. así como a las condiciones siguientes:

Dimensiones

En función de los usos de las piezas que abran a ellos y de la altura H del patio serán de las siguientes dimensiones :

USO DEL LOCAL	R ANCHURA	MÍNIMO
Piezas habitables	H/4	3,00 m
Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/6	2,00 m

En los patios de planta rectangular su forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniendo para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro.

Se entiende por luces rectas la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a linderos que no sean mancomunados cumplirán estas condiciones con referencia al lindero considerado como paramento ciego.

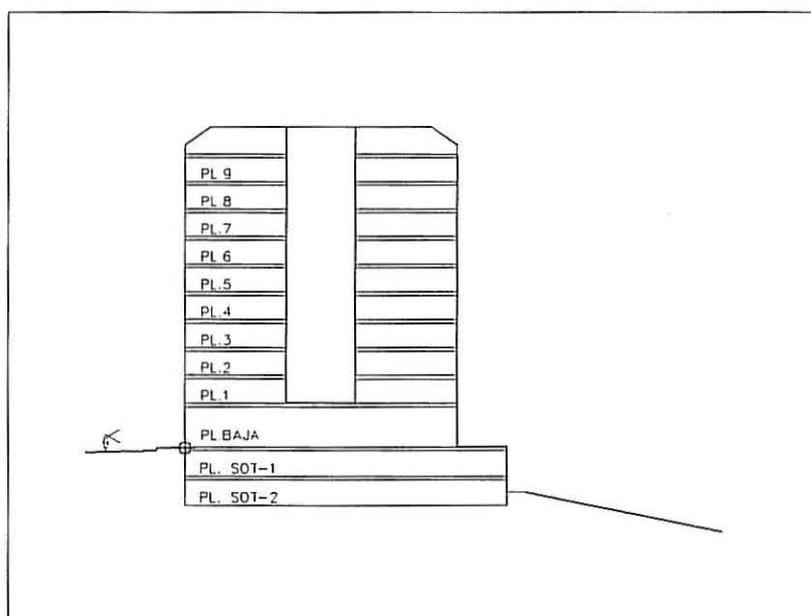
Anchura de patios

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados. La anchura mínima de patios no podrá ser ocupada por cuerpos salientes.

Medición de la altura de patios cerrados

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se considerará paramento más alto aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del 25% de la del perímetro del patio.

La cota de coronación podrá corresponder con la de la permitida para la cumbrera, pudiéndose producir con dicha cota un tramo de cubierta horizontal desde la cumbrera hacia el patio cerrado.



- **Patios abiertos:** Cumplirán las siguientes condiciones:
 - La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3,00 metros.
 - La profundidad P será inferior a 1,5 L cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 2L.

ART. 24 APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

Será obligatorio el establecimiento como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en las Normas Reguladoras para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta la total edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Se entiende por plaza de aparcamiento bruta una superficie mínima de 20 metros cuadrados incluyendo viales de acceso y servicio.

Se entiende por plaza de aparcamiento neta un espacio mínimo de 2,25 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente, cuando la norma zonal lo autorice, se admitirá que las reservas de aparcamiento se sitúen en los espacios libres de parcela.

ART.25 CONDICIONES ESTETICAS

CONDICIONES GENERALES

Se procurará la unidad en el diseño y los materiales a emplear en todas cuantas edificaciones se realicen en el ámbito objeto de este Plan Parcial.

En tal sentido se tratará en las distintas actuaciones de mantener o continuar la tipología de las primeras construcciones que se realicen en la zona.

A la hora de señalar los materiales de acabado se tendrán en cuenta no sólo criterios de tipo estético sino también de carácter práctico y de mantenimiento, rechazando o prohibiendo aquellos que por su corta vida encarezcan a la larga el producto resultante.

En lo no contemplado en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8 "Condiciones Estéticas" del Título VI del P.G.O.M.

FACHADAS Y MEDIANERAS

Todas las fachadas, tanto a espacios públicos como espacios dotacionales o espacios privados libres de edificación, tendrán la consideración de principales y como tales serán tratadas.

Las medianeras habrán de tratarse con los materiales convencionales de fachada, aunque se prevea que quedarán ocultas total o parcialmente con las futuras edificaciones colindantes.

Las medianeras de los edificios que se construyan que definitivamente quedaran vistas, se tratarán como fachadas.

CUBIERTAS

Las cubiertas habrán de mantener, tanto en composición volumétrica como en materiales, una disposición uniforme en cada manzana.

TRATAMIENTO DE LA PARCELA

El sobrante de parcela no ocupado por la edificación deberá recibir un tratamiento de jardinería. A tal efecto será obligatorio, como requisito de la documentación de los proyectos la elaboración de un plano donde se detalle el tratamiento del sobrante de parcela incluyendo la definición del ajardinamiento y arbolado, y la disposición de edificaciones e instalaciones auxiliares que se pretende ejecutar. La escala mínima será de 1/250.

ART.26 RESTO DE LOS PARAMETROS

Para el resto de los parámetros no definidos en estas Normas Comunes de Edificación se estará a lo dispuesto en el Título V: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN del P.G.O.M. y a las Normas de aplicación según el régimen de protección pública al que se acojan las viviendas.

2.3 NORMAS REGULADORAS DE USO

ART. 27 CLASIFICACION Y DEFINICION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE USOS.

En razón de su naturaleza se distinguen los siguientes usos:

A) USO RESIDENCIAL

Edificio o parte de un edificio destinado a vivienda familiar o residencia comunitaria.

Clases

- a) Vivienda.
- b) Residencia comunitaria.

a) Clase de vivienda.

Se permiten en:

- Categoría 1^a. Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.
- Categoría 2^a. Estudio. Compuesto de una sola pieza en el que su superficie útil sea superior a 26 m² y un cuarto de aseo totalmente independiente al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

* Condiciones.

- Cumplirán el Decreto y Anexo 311/1.992 de 12 de noviembre sobre supresión de la cédula e habitabilidad de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas de la Xunta de Galicia.
- Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a espacio dotacional o a espacio libre de parcela sin perjuicio de la existencia de galerías, con una longitud mínima de tres metros (3m) correspondiente a piezas habitadas.
- No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos ni en plantas bajas.

- Toda vivienda ha de ser exterior entendiéndose por tal:
 - . Que tenga huecos a una calle, plaza, espacio libre de parcela o a espacio dotacional en colindancia con el suelo residencial.

* Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda, ya sea en plantas sótanos, semisótano y/o planta baja.

b) Clase residencia comunitaria

Es la destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores, viviendas en alquiler para mayores de 60 años, etc.).

B) USO INDUSTRIAL

A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Clases

- Industria general.
- Almacén.
- Servicios empresariales.

B.1. Industria general

Se distinguen:

- Categoría A.* Industria compatible con viviendas.
 - A.1) Industria en plantas bajas de edificio de viviendas.
 - A.2) Industria en planta sótano de edificio de viviendas.

* Condiciones constructivas y de diseño:

Cumplirán las condiciones constructivas que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las correspondientes ordenanzas municipales.

B.2. Almacén

Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de mercancías o materiales.

* Clasificación. Se distinguen:

- *Categoría A.* Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a cien metros cuadrados (100 m²) situados en planta baja, sótanos o semisótanos, en edificios de viviendas u oficinas.

- *Categoría B.* Almacenes de superficie comprendida entre cien y trescientos metros cuadrados (100 y 300 m²) situados en planta baja, sótano y semisótano de edificios de viviendas y oficinas.

- *Categoría C.* Almacenes de superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) situados en planta baja, sótano o semisótano de edificios destinados a viviendas u oficinas, o bajo rasante en patios de manzana.

* Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) de almacén, salvo indicación expresa de otro estándar en la norma zonal.

B.3. Servicios empresariales

Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

* Condiciones

Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

C) USO TERCIARIO.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

C.1. Terciario Comercial

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

* Clasificación. Categorías:

- *Categoría 1ª. Pequeño comercio minorista y autoservicio.* Con superficie no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
- *Categoría 2ª. Mediano comercio.* Comercio alimentario de superficie: 150 m² < S < 500 m². O comercio no alimentario hasta 2.500 m².
- *Categoría 3ª. Establecimientos asociados espacialmente.* Galerías comerciales, conjuntos de tiendas, sin limitación de número por especialidad. Centros comerciales, conjunto de tiendas planificado como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

* Condiciones

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación y las ordenanzas municipales vigentes.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública.

Los comercios en entreplanta no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm).

* Aparcamientos.

Una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

NOTA: *Los establecimientos no alimentarios, los bares, cafeterías y restaurantes se asimilarán a los alimentarios de similar superficie, estando sometidos a su reglamentación específica, actuando las Normas establecidas en el presente documento como subsidiarias.*

C.2. Terciario oficinas

* Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda.

* Categorías:

- *Categoría 1^a.* Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular ocupando como máximo el 50% de la superficie útil de ésta.
- *Categoría 2^a.* Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.

* Condiciones generales

1. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

Hasta cien metros cuadrados (100 m²), un inodoro y un lavabo. Por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) más o fracción se aumentará un (1) inodoro y un (1) lavabo.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.
4. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar el vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

* Aparcamientos

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

C.3. Terciario hostelero (Restaurantes, bares, cafeterías, etc.)

* Definición

Corresponde a aquellos establecimientos destinados a consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

* Clasificación

En función del aforo permisible se dividen en las siguientes categorías:

- a) Aforo < 50 personas
- b) $50 \leq \text{aforo} \leq 100$ personas
- c) $100 \leq \text{aforo} \leq 500$ personas
- d) Aforo > 500 personas

* Condiciones.

Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso industrial, así como las que se establecen en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

* Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² en las categorías a), b) y c) y una plaza por cada 50 m² en los de categoría d).

C.4. Terciario hotelero

* Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las residencias y edificios análogos.

* Condiciones

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones establecidas por la Administración competente en la normativa específica de reglamentación de edificios hoteleros para cada caso.

* Aparcamiento

Una (1) plaza de aparcamiento por cada seis (6) habitaciones en hoteles de una (1) a tres (3) estrellas, una (1) plaza por cada cuatro (4) habitaciones en hoteles de tres (3) estrellas, y una (1) plaza por cada tres (3) habitaciones en el resto.

C.5. Terciario espectáculos y recreativo

* Definición

Corresponde este uso a los locales e instalaciones dedicadas al público con fines de cultura y recreo.

* Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª.* Espectáculos hasta quinientos (500) espectadores:

Subcategorías:

- . *1.a.* Hasta cincuenta (50) espectadores.
- . *1.b.* De cincuenta y uno (51) a doscientos cincuenta (250) espectadores.
- . *1.c.* De doscientos cincuenta y uno (251) a quinientos (500) espectadores.

- *Categoría 2ª.* Espectáculos de quinientos uno (501) a mil quinientos (1.500) espectadores.
- *Categoría 3ª.* Espectáculos de mil quinientos uno (1.501) a cinco mil (5.000) espectadores.
- *Categoría 4ª.* Espectáculos con más de cinco mil (5.000) espectadores.
- *Categoría 5ª.* Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, parque zoológico, acuario, pabellones de exposiciones.

* Condiciones

Cumplirán las condiciones que se fijan en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

* Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) y en cualquier caso una (1) plaza por cada veinticinco (25) butacas en categorías 2ª, 3ª y 4ª.

C.6. Terciario salas de reunión

*** Definición**

Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, salones de baile, bingos y similares.

*** Clasificación**

- a) Salas de reunión, con superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²).
- b) Salas de reunión, con superficie comprendida entre trescientos (300) y seiscientos metros cuadrados (600 m²).
- c) Salas de reunión, con superficie mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m²)

*** Condiciones**

Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso industrial. Así como los que se establecen en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

*** Aparcamiento**

Se reservará un aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

D) USO DOTACIONAL

*** Definición**

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios.

* Clasificación

Se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento
- Espacios libres

D.1. Equipamiento. Clase dotacional de equipamiento

* Definición

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

* Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Administrativo
- Bienestar social y asistencial
- Deportivo
- Docente
- Cultural
- Religioso
- Sanitario

D.1.1. Administrativo

* Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar bajo los genéricos, como sigue:

Servicios de orden:

- Comisarías.
- Centros de detención.
- Policía Municipal y de Tráfico.

Servicios administrativos:

- Ayuntamientos
- Juzgados
- Organismos de la Administración del Estado y de las comunidades autónomas, etc.
- Correos

Servicios de higiene y prevención:

- Servicios de recogida y tratamiento de basuras.
- Parques de bomberos.
- Servicios funerarios (Cementerios y tanatorios).

Recintos feriales.

* Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

* Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) en edificios de nueva planta.

D.1.2. Bienestar social y asistencial

* Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

* Clasificación

Asistencia a la juventud y a la infancia.

Asistencia de ancianos

Asistencia a minusválidos

Asistencia a marginados

* Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

* Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción.

D.1.3. Deportivo

* Definición

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

* Clasificación

- *Categoría 1^a.* en edificio exclusivo.

a) Deportes sin espectadores:

1. Con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²)

2. Con superficie comprendida entre dos mil (2.000) y cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)

3. Con superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)

b) Deportes con espectadores:

1. Hasta quinientos (500) espectadores.
2. De quinientos uno (501) a dos mil (2.000) espectadores.
3. De dos mil uno (2.001) a veinticinco mil (25.000) espectadores
4. Más de veinticinco mil (25.000) espectadores.

- *Categoría 2ª* en edificio con predominancia de otro uso

- a) Instalaciones en plantas inferiores a la baja.
- b) Instalaciones en planta baja.
- c) Instalaciones en plantas superiores a la baja.

* Condiciones generales

Las instalaciones se atenderán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

En las instalaciones de *Categoría 2ª*, se tendrá en cuenta:

- a) Que se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja, con una superficie en esta planta de, al menos, el treinta por ciento (30%) del total.
- b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.
- c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

* Aparcamientos

Las plazas de aparcamiento a reservar son las siguientes:

- a) Categorías 1ª a2 y a3, una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²).
- b) Categorías 2ª b1 y a4, un mínimo de una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores.
- c) Resto de subcategorías, no se exige aparcamiento hasta una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²) por encima de ella, un mínimo de una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores.

D.1.4. Docente

* Definición

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes.

* Clasificación

La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

- a) Centro de enseñanza infantil de primer ciclo
.....1.500 m²
- b) Centro de enseñanza infantil de segundo ciclo
.....3.000 m²
- c) Centro de enseñanza infantil + primaria de 9 unidades
.....5.000 m²
- d) Centro de enseñanza infantil + primaria de 18 unidades
.....10.000 m²
- e) Centro de enseñanza secundaria completa de 22 unidades
.....12.000 m²
- f) Centro de enseñanza secundaria completa de 26 unidades
.....15.000 m²
- g) Centro de enseñanza secundaria completa de 44 unidades
.....20.000 m²

* Condiciones

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y Ciencia y los Organos Autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

D.1.5. Cultural

* Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc.

* Condiciones

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

* Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²).

D.1.6 Religioso

Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

* Condiciones

Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

* Aparcamiento

Un mínimo de una plaza por cada veinticinco (25) asistentes.

D.1.7. Sanitario

* Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

* Clasificación

- Categorías:

- a) Casas de socorro - centros de urgencia.
- b) Consultorios – dispensarios.
- c) Ambulatorios y Centros de salud.
- d) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

* Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que le fueran de aplicación.

En instalaciones de categoría d, deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

* Aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada tres (3) camas.

D.2. Uso espacios libres

*** Definición**

Corresponde a los terrenos destinados al reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las zonas verdes y los parques deportivos.

*** Condiciones particulares del uso dotacional de zonas verdes y parques deportivos**

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Los espacios libres podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 5% de la superficie del espacio libre.

E) GARAJE APARCAMIENTO

*** Definición**

Se denomina "garaje - aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se consideran "talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

* Clasificación

- *Categoría 1ª.* Garaje - aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.
- *Categoría 2ª.* Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.
- *Categoría 3ª.* Garaje - aparcamiento en manzana completa.
- *Categoría 4ª.* Garaje - aparcamiento para uso público.
- *Categoría 5ª.* Talleres del automóvil.
- *Categoría 6ª.* Aparcamiento en superficie en el interior de la parcela.

* Condiciones generales

La instalación de uso de garaje – aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones del presente Plan Parcial.

Los garajes – aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso horizontal de tres (3) metros de ancho y de cinco (5) metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Todo local bajo rasante deberá tener una pendiente en suelo del uno por ciento (1%) mínimo, con una arqueta de recogida de aguas en los puntos de cota más baja.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento.

En cuanto a las condiciones de acceso(entradas, rampas...) regirá lo establecido en el P.G.O.M.

* Construcción

- Cumplirán las condiciones sobre protección de incendios establecidas en la Norma Básica NBE-CPI vigente para el uso de garaje-aparcamiento.

- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

F) USO DE COMUNICACIONES PARA EL TRANSPORTE

* Definición

Tienen uso dotacional de comunicaciones para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

* Usos compatibles

Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública y el uso dotacional de servicios infraestructurales

G) USO INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.

* Definición y clases

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

* Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica
- d) Gas
- e) Telefonía y cable
- f) Estaciones de servicio

* Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, red viaria pública para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título V del PGOM.

* Condiciones de desarrollo

Tanto el presente Plan Parcial como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

* Condiciones de ejecución

Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

a) Abastecimiento de agua.

A lo largo de las grandes conducciones y a fin de salvaguardar su seguridad es de aplicación lo siguiente:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

b) Clases de saneamiento.

Se estará a lo que disponga la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y a la regulación contenida en las demás disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.

c) Electricidad.

La totalidad de las líneas que se proyecten serán subterráneas, si bien la línea de alta tensión aérea existente que atraviesa el sector por su lado Este se conservará teniendo la consideración de pasillo eléctrico, generando las correspondientes servidumbres.

Los centros de transformación de energía eléctrica y las instalaciones formalmente asimilables a ellos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes.
2. Los centros de transformación se podrán situar subterráneos. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno según regule la norma zonal correspondiente.

d) Gas.

A fin de preservar su seguridad, serán 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.

e) Telefonía y cable.

Se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.

Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.

A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

f) Estaciones de servicio.

Definición

Se entiende por Estación de servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministros y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominarán Unidades de Suministro.

Condiciones particulares

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

- 1.- Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo que el plan parcial identifica como zona Z7 SI-ES.

La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m²/ m² hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m²/ m², para los restantes metros cuadrados de superficie.

2.- Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

3.- Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje-aparcamiento.

4.- Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano que se redacte y en las presentes Normas.

5.- Las unidades de suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes así los considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.

Las unidades de suministro no podrán ocupar una superficie mayor de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²) ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m²).

2.4 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

ART. 28.- NORMA ZONAL Z1.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (DOTACIONAL JARDINES Y DOTACIONAL JUEGO Y RECREO)

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a las zonas de dominio público señaladas en el plano de zonificación como Z1 (EL-J y EL-R) correspondientes a reservas obligatorias resultado del planeamiento para este tipo de uso.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el dotacional de ESPACIOS LIBRES.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

En estas zonas no se permitirá ningún tipo de edificación permanente salvo la necesaria para su mantenimiento (invernaderos, almacén de útiles de jardinería) justificando previamente la necesidad de su instalación en la propia zona verde o libre de uso público.

Podrá autorizarse la instalación permanente de elementos de ornato (templetes, quioscos de música) o complementarios al uso de las zonas verdes (escenarios de teatros al aire libre, pistas de baile descubiertas, marquesinas y pérgolas, ...).

Podrá autorizarse asimismo la ubicación de casetas y quioscos desmontables para fines propios de los usos convencionales de estas zonas, así como el amueblamiento necesario (bancos, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.).

En todo caso la superficie total ocupada por todos los elementos permanentes antes citados no podrá superar el 5% de la superficie total de la respectiva zona.

Los cerramientos cuando sean necesarios no superarán la altura de 0,90 metros con materiales opacos pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales.

Las zonas verdes y espacios libre de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas, con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas del alumbrado público, red de pluviales y abastecimiento de agua necesarios para su funcionamiento y conservación. Igualmente en su diseño deberá respetarse lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia".

Los espacios libres podrán incorporar instalaciones de uso deportivo o cultural sin edificación con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos en el P.G.O.M. y en el presente Plan Parcial.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el título V de P.G.O.M. para este tipo de usos.

ART. 29.- NORMA ZONAL Z2.- DOTACIONAL CULTURAL Y DOCENTE

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal aquellas zonas de dominio público que están definidos en los planos de ordenación e identificados como Z2 ED₁, Z2 ED₂ y Z2 ED₃, que se reservan para equipamientos docentes y culturales.

USOS CARACTERISTICOS

Dotacional equipamiento cultural y Dotacional equipamiento docente.

SISTEMAS DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

PARCELAS

Las parcelas destinadas a este uso corresponden con las identificadas en planos de ordenación como Z2 ED₁; Z2 ED₂ y Z2 ED₃

PARCELACION

Se admite la parcelación, con el objeto de obtener, siempre que sea necesario parcelas independientes de superficie ajustada a las características de los Centros Docentes que la Administración ejecute y ello de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) o la que en cada momento sea de aplicación.

EDIFICABILIDAD

No se fija, permitiendo la edificación que según las Normativas en vigor, establecidas por la Administraciones competentes, sea necesario para resolver este equipamiento.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 10,5 metros con carácter general, medida en el punto medio de la fachada de acceso en contacto con el terreno. Excepcionalmente y por la especificidad del destino de estos suelos, se podrá sobrepasar esta altura cuando se justifique suficientemente por necesidades funcionales o por exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.

RETRANQUEOS

Se establece un retranqueo mínimo a linderos de 10 metros

VUELOS

Se permiten todo tipo de vuelos en el 100% de la longitud de la fachada.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,2 metros.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos sin computar edificabilidad y que podrán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

Se permiten los siguientes usos públicos de acuerdo con el tipo de equipamiento que prevé el P.G.O.M. en cada caso:

ART. 30.- NORMA ZONAL Z3.- DOTACIONAL PARQUE DEPORTIVO

- Docente: Escuela maternal o infantil, guardería, jardín de infancia, enseñanza primaria y secundaria e instalaciones complementarias. Se toleran los usos culturales y sociales.
- Cultural: Uso cultural, sanitario, asistencial, terciario comercial, deportivo, espectáculos y recreativo, administrativo, salas de reunión e infraestructuras de la urbanización.

En ambos se permite garaje-aparcamiento en categoría 4ª y 6ª.

PROHIBIDOS

Cualquier uso no dotacional o de equipamiento comunitario.

APARCAMIENTO

La dotación de plazas de aparcamiento necesarias en función de las edificaciones que la Administración Competente prevea, habrá de resolverse dentro de las parcelas correspondientes y pudiendo ubicarse en los espacios libres de la misma.

ART. 30.- NORMA ZONAL Z3.- DOTACIONAL PARQUE DEPORTIVO

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal las zonas de dominio público definidas en el plano de zonificación como Z3 DP1 y Z3 DP2, correspondiente a reservas obligatorias resultado de planeamiento para este uso específico.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de Dotacional equipamiento deportivo.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO. RETRANQUEOS.

En estas zonas se permite cualquier tipo de edificación de carácter deportivo que la Administración Competente considere oportuna. El conjunto de las edificaciones no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la zona deportiva correspondiente.

En superficie se permite la construcción de cualquier tipo de equipamiento deportivo, sin limitación de ocupación con unos retranqueos mínimos a linderos de 10 metros.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,2 metros.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

APARCAMIENTOS

La dotación de plazas de aparcamiento tendrán que resolverse en el interior de la parcela pudiendo ubicarse en los espacios libres de la misma así como en las edificaciones si las hubiere.

ART. 31.- NORMA ZONAL Z4.- COMERCIAL-PRIVADO

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal la zona privada señalada en el plano de zonificación como Z4CO.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el terciario comercial.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada y exclusiva.

PARCELA

Corresponde con la zona identificada como Z4CO en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

El Plan Parcial define la parcela con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

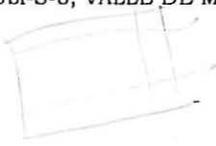
EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total sobre esta parcela es de 4.500 m².

OCUPACION

La ocupación máxima de la parcela será la definida por las líneas de edificación correspondientes, por los límites de parcela y por la alineación.

En tanto no se edifique, esta parcela se tratará en su totalidad, como espacios libres.



ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 13 metros, equivalente a semisótano, bajo y una planta, medida en el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación. El proyecto edificatorio, respetando dicha altura máxima, podrá establecer las alturas de pisos que considere oportunas.

RETRANQUEOS

De las alineaciones exteriores fijadas se permiten retranqueos de la línea de edificación de hasta 20,00 metros.

VUELOS

Se permiten los vuelos con un saliente máximo de 1 metro y pudiendo ocupar el 100 %de la longitud de la fachada.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación, no computando edificabilidad cuando se destinen a uso de garaje o almacén (en su sentido estricto de almacenaje).



CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho limite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura de 2,20 metros.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos



Complementarios:

- Terciario hostelero (restaurantes, bares, cafeterías ..)
- Terciario hotelero
- Terciario espectáculos y recreativa.
- Salas de reunión.
- Uso infraestructuras de la urbanización excepto en clase G
- Garaje aparcamiento en categoría 1ª, 2ª, 5ª y 6ª

PROHIBIDOS

- Uso residencial

APARCAMIENTO

En sótano, semisótano o planta baja y sin computar edificabilidad se situará una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos. También podrán preverse plazas de aparcamiento para cumplir esta exigencia en los espacios libres interiores de la parcela

ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle con el fin de ajustar rasantes, modificar líneas de edificación así como reordenar los volúmenes, los cuales tendrán como ámbito la totalidad de la zona. ✓

ART. 32.- NORMA ZONAL Z5.- DOTACIONAL SOCIAL

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal las zonas señaladas en el plano de zonificación PO-13 ZONIFICACIÓN como Z5 OC₁, Z5 OC₂ y Z5 OC₃ teniendo la Z5 OC₁ el carácter de privada y las Z5 OC₂, Z5 OC₃ el carácter de público.

USOS CARACTERISTICOS

Z5 OC₁ y Z5 OC₃ Dotacional equipamiento de bienestar social y asistencial
Z5 OC₂ Dotacional de equipamiento religioso

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LA PARCELA Z5 OC₁

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

PARCELA

Se corresponde con la zona identificada como Z5 OC₁ en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

El Plan Parcial define la parcela con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total sobre esta parcela es de 16.346,00 m²

OCUPACION

La ocupación máxima de la parcela será la definida por las líneas de edificación correspondientes. En tanto no se edifique, esta parcela se tratará en su totalidad como los espacios libres.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 15 metros, equivalente a semisótano, bajo y una planta, medida en el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación. El proyecto edificatorio, respetando dicha altura máxima, podrá establecer las alturas de pisos que considere oportunas.

RETRANQUEOS

Mínimo a linderos 3 metros.

De la línea de edificación fijada se permite todo tipo de retranqueos sin limitación alguna.

VUELOS

Se permiten vuelos a partir de la línea de edificación en el 100% de la longitud de la fachada.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan semisótanos y sótanos que no computan edificabilidad en los casos previstos en el art. 6.4.1 de la Normativa del P.G.O.M., pudiendo ocupar el 100 % de la parcela, y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,20 metros.

USOS

PERMITIDOS:

Usos asociados

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos

Usos compatibles

- dotacional equipamiento cultural
- dotacional equipamiento sanitario
- terciario, salas de reunión
- religioso
- residencia permanente para ancianos (mayores de 60 años) en régimen de alquiler (al amparo de lo dispuesto en el *Decreto 8/1997 de 9 de enero del Consello de la Xunta de Galicia.*)
- garaje aparcamiento en categoría 1ª, 3ª, 4ª y 6ª

APARCAMIENTO

Se reservará una plaza cada 80 m² construidos, pudiendo ubicarse en sótano, semisótano o planta baja así como en el espacio libre de parcela.

ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle con el fin de ajustar rasantes, modificar líneas de edificación así como reordenar los volúmenes, que tendrán como ámbito mínimo la totalidad de la zona .

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LAS PARCELAS Z5 OC₂ y Z5 OC₃

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

PARCELAS

Se corresponde con las zonas identificadas como Z5OC₂ y Z5OC₃ en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

Sobre la parcela Z5 OC₃ existe una edificación actualmente en estado ruinoso, catalogado e identificado como "Pozo de Feáns" y cuyas características están en la ficha nº 124 de elementos catalogados del P.G.O.M., con lo que habrá de atenerse a lo dispuesto en el P.G.O.M. al respecto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad sobre estas parcelas es de:

- Zona Z5 OC₂.....1.340 m²
- Zona Z5 OC₃.....840 m²

ALTURA DE LA EDIFICACION

Para la zona Z5 OC₃ será como máximo de 15,00 metros equivalentes a semisótano, bajo y dos plantas medida esta en cualquier punto de la fachada de la edificación hacia la vía pública rodada, no pudiendo ser sobrepasado más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación.

Dado el carácter singular de las edificaciones religiosas para la parcela Z5 OC₂ no se fija una altura máxima siendo el proyecto edificatorio quien decida dicha altura, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. ✓

RETRANQUEOS

Mínimo a linderos 3 metros

VUELOS

Se permiten vuelos a partir de la línea de la fachada en el 100% de la longitud de la fachada correspondiente.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan semisótanos y sótanos que no computan edificabilidad, pudiendo ocupar el 100 % de la parcela, y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,20 metros.

USOS

PERMITIDOS:

Usos asociados

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos

Usos compatibles

- dotacional equipamiento cultural
- dotacional equipamiento sanitario
- terciario, salas de reunión
- dotacional religioso
- garaje-aparcamiento en categorías 1ª, 3ª, 4ª y 6ª

APARCAMIENTO

Se reservará una plaza cada 80 m² construidos pudiendo ubicarse en sótano, semisótano o planta baja así como en los espacios libres de parcela.

ART. 32.- NORMA ZONAL Z5.- DOTACIONAL SOCIAL

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal las zonas señaladas en el plano de zonificación PO-13 ZONIFICACIÓN como Z5 OC₁, Z5 OC₂ y Z5 OC₃ teniendo la Z5 OC₁ el carácter de privada y las Z5 OC₂, Z5 OC₃ el carácter de público.

USOS CARACTERISTICOS

Z5 OC₁ y Z5 OC₃ Dotacional equipamiento de bienestar social y
asistencial
Z5 OC₂ Dotacional de equipamiento religioso

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LA PARCELA Z5 OC₁

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

PARCELA

Se corresponde con la zona identificada como Z5 OC₁ en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

El Plan Parcial define la parcela con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total sobre esta parcela es de 16.346,00 m²

OCUPACION

La ocupación máxima de la parcela será la definida por las líneas de edificación correspondientes. En tanto no se edifique, esta parcela se tratará en su totalidad como los espacios libres.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 30 metros, equivalente a semisótano, bajo y cuatro plantas, medida en el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación. El proyecto edificatorio, respetando dicha altura máxima, podrá establecer las alturas de pisos que considere oportunas.

RETRANQUEOS

Mínimo a linderos 3 metros.

De la línea de edificación fijada se permite todo tipo de retranqueos sin limitación alguna.

VUELOS

Se permiten vuelos a partir de la línea de edificación en el 100% de la longitud de la fachada.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan semisótanos y sótanos que no computan edificabilidad en los casos previstos en el art. 6.4.1 de la Normativa del P.G.O.M., pudiendo ocupar el 100 % de la parcela, y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,20 metros.

USOS

PERMITIDOS:

Usos asociados

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos

Usos compatibles

- dotacional equipamiento cultural
- dotacional equipamiento sanitario
- terciario, salas de reunión
- religioso
- residencia permanente para ancianos (mayores de 60 años) en régimen de alquiler (al amparo de lo dispuesto en el *Decreto 8/1997 de 9 de enero del Consello de la Xunta de Galicia.*)
- garaje aparcamiento en categoría 1ª, 3ª, 4ª y 6ª

APARCAMIENTO

Se reservará una plaza cada 80 m² construidos, pudiendo ubicarse en sótano, semisótano o planta baja así como en el espacio libre de parcela.

ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle con el fin de ajustar rasantes, modificar líneas de edificación así como reordenar los volúmenes, que tendrán como ámbito mínimo la totalidad de la zona .

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LAS PARCELAS Z5 OC₂ y Z5 OC₃

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

PARCELAS

Se corresponde con las zonas identificadas como Z5OC₂ y Z5OC₃ en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

Sobre la parcela Z5 OC₃ existe una edificación actualmente en estado ruinoso, catalogado e identificado como "Pozo de Feáns" y cuyas características están en la ficha n° 124 de elementos catalogados del P.G.O.M., con lo que habrá de atenderse a lo dispuesto en el P.G.O.M. al respecto.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad sobre estas parcelas es de:

Zona Z5 OC ₂	1.390 m ²
Zona Z5 OC ₃	840 m ²
Total	2.230 m ²

ALTURA DE LA EDIFICACION

Para la zona Z5 OC₃ será como máximo de 15,00 metros equivalentes a semisótano, bajo y dos plantas medida esta en cualquier punto de la fachada de la edificación hacia la vía pública rodada, no pudiendo ser sobrepasado más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación.

Dado el carácter singular de las edificaciones religiosas para la parcela Z5 OC₂ no se fija una altura máxima siendo el proyecto edificatorio quien decida dicha altura, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

RETRANQUEOS

Mínimo a linderos 3 metros

VUELOS

Se permiten vuelos a partir de la línea de la fachada en el 100% de la longitud de la fachada correspondiente.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan semisótanos y sótanos que no computan edificabilidad, pudiendo ocupar el 100 % de la parcela, y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,20 metros.

USOS

PERMITIDOS:

Usos asociados

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos

Usos compatibles

- dotacional equipamiento cultural
- dotacional equipamiento sanitario
- terciario, salas de reunión
- dotacional religioso
- garaje-aparcamiento en categorías 1^a, 3^a, 4^a y 6^a

APARCAMIENTO

Se reservará una plaza cada 80 m² construidos pudiendo ubicarse en sótano, semisótano o planta baja así como en los espacios libres de parcela.

ART. 33.- NORMA ZONAL Z6.- RESIDENCIAL COLECTIVA

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z6 RC (Residencial colectiva).

USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es la de manzana formada por bloques lineales con o sin patios de parcelas, (cerrados o abiertos) entorno a espacio libre.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de Ordenación por bloques lineales con o sin patio de parcela (cerrados o abiertos) ordenados entorno a espacios libres privados formando zonas (se identifican en el plano de Ordenación como Z6 RC₁, Z6 RC₂, Z6 RC₃, Z6 RC₄ y Z6 RC₅).

Se autoriza el cambio de líneas de edificación dentro de la Tipología establecida, siendo en este caso obligatoria la redacción de un estudio de detalle que tendrá como ámbito mínimo el de una zona.

PARCELACION

En el plano de Ordenación de usos a planta baja de los edificios residenciales y en el plano de imagen de este Plan Parcial se presenta una propuesta, meramente informativa e indicativa que a su vez tiene su reflejo en los Planos PO-20, PO-21, PO-22, PO-23 y PO-24 de Ordenación denominados ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ALZADOS Y SECCIÓN (ESQUEMAS) para la parcelación de los bloques ordenados en las zonas. La parcelación definitiva se fijará en el preceptivo PROYECTO DE COMPENSACION

PARCELA MINIMA

Se establece una parcela mínima de 450 m²

FRENTE MINIMO DE EDIFICACION

Se fija un frente mínimo de edificación por parcela de 15 metros.

En el Proyecto de Compensación, las fincas tendrán que mantener sus lindes en relación con las alineaciones según los criterios recogidos en el plano de Ordenación de la edificación y de usos en planta baja.

✓ LINEAS DE EDIFICACION

Las líneas de edificación en plantas inferiores a la baja y en plantas baja y altas se establecen en los planos. La línea de edificación en plantas inferiores a la baja no podrá ser rebasada con elemento alguno, mientras que la línea de edificación en plantas bajas y superiores a la baja puede ser rebasada por elementos volados únicamente en plantas superiores a la baja.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en planta baja y altas de 28,5 metros.

Se establece un fondo máximo edificable en plantas inferiores a la baja de 34 metros.

CONDICIONES GENERALES

Como quiera que la totalidad de las viviendas proyectadas deberá estar acogidas a algún régimen de Protección Pública, los proyectos edificatorios deberán adaptarse a las Normas establecidas para el régimen de protección que en cada caso se plantee.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima, en todos los bloques excepto en los bloques B-2, B-3 y B-4, será de 30,5 metros equivalente a semisótano, bajo y nueve plantas medidas en la rasante de la acera de la vía pública en contacto con la edificación, en el punto medio del portal de acceso. En el bloque B-14 de la zona Z6 RC₄ dicha altura se medirá desde la rasante del terreno y en la fachada que da frente a la vía pública rodada. Todo ello a los efectos de obtener una altura máxima de evacuación menor o igual a 28 metros permitida por la C.P.I.96 en su artículo 7.2 para necesitar solamente una salida de evacuación. La altura máxima en los bloques B-2, B-3, B-4 será de 33,4 metros equivalente a semisótano, bajo y diez plantas altas medidos de igual forma que en los bloques precedentes.

Respecto al punto de medición de la altura máxima no podrá haber, en un mismo tramo de fachada, diferencias de altura mayores a 1,50 metros, debiéndose escalonar la edificación si fuese preciso.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas en toda la longitud de cada una de las fachadas.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 metro de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 metro de fondo.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 metro pudiendo alcanzar una longitud igual a la de la fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o el terreno será igual o superior a 3,85 metros.

Se permiten los vuelos a espacio libre interior de manzana en las mismas condiciones precedentes.

En lo demás se estará a lo dispuesto en P.G.O.M.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables serán a través de zonas de dominio público.

Los accesos rodados a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público o aparcamiento en parcela exclusiva, si bien se permite el acceso a las plantas bajas a través de espacios libres privados.

CIERRES

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,20 metros.

χ SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permitirán sótanos y semisótanos, sin computar edificabilidad en los casos previstos en el art. 6.4.1 de la Normativa del P.G.O.M., y que }

deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELA

El proyecto de Compensación, documento en el que se reflejarán las parcelas resultantes en todas y cada una de estas zonas podrán establecer condiciones de mancomunidad de uso de los espacios libres interiores prohibiéndose en este caso los cierres de parcela en estos espacios. Igualmente y en relación con la urbanización de los espacios libres interiores, una vez conocida la parcelación definitiva, el proyecto de urbanización establecerá las cotas de rasante de terreno en contacto con la edificación según los criterios que se refleja en los planos PO-20, PO-21, PO-22, PO-23, PO-24 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) y todo ello con el objeto de conseguir un tratamiento homogéneo y armónico en cuanto a la urbanización de dichos espacios.

Igualmente el Proyecto de Urbanización deberá prever la posibilidad de conectar peatonalmente el eje 2 y el eje 3 a través de la zona Z6 RC₁ mediante un mínimo de dos sendas peatonales de 2,00 metros de ancho como mínimo que se situarán entre los bloques 5, 6, 2 Y 3 y entre los bloques 6, 7, 3 y 4.

El Proyecto de Compensación establecerá la servidumbre de uso público de las sendas peatonales a las que se hace mención en los párrafos precedentes.

USOS

Todas las viviendas que se proyectan deberán estar sometidas a algún régimen de Protección Pública.

Los metros cuadrados de dotación comercial previstos en las plantas bajas de los edificios residenciales según se refleja en el Plano PO-19 de Ordenación USO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES, deberán destinarse obligatoriamente a este uso, por tratarse de dotaciones mínimas impuestas por la reglamentación urbanística en vigor.

PERMITIDOS

Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Usos complementarios.

- Industrial general (categoría A) en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Industrial clase Almacén en categorías A, B,C, en planta baja e inferior a la baja.
- Industrial clase servicios empresariales en planta baja, inferiores a la baja y 1ª
- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja.
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª en plantas inferiores a la baja, baja y primera
- Terciario espectáculos y recreativo en categoría 1ª en plantas inferiores a la baja y baja.
- Terciario clase hostelero en plantas inferiores a la baja y baja.
- Terciario salas de reunión categoría A, en la planta baja e inferiores a la baja
- Dotacional equipamiento, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Garaje-aparcamiento categoría 2ª en planta baja, semisótano y sótanos.
- Garaje-aparcamiento categoría 1ª en planta baja, semisótano y sótanos

Usos alternativos

- Terciario oficinas en edificio exclusivo.
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en planta semisótano, sótano o baja, una plaza de garaje por vivienda, que no computará edificabilidad, dentro de la parcela.

En el caso de usos lucrativos distintos al de vivienda se preverá una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de dichos usos a situar en planta baja, semisótano y sótano, que no computan edificabilidad.

ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar Estudios de Detalle con el fin de ajustar rasantes, modificar líneas de edificación así como reordenar los volúmenes, los tendrán como ámbito mínimo la totalidad de la zona correspondiente.

ART. 34.- NORMA ZONAL Z7.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas identificadas como Z7 en el plano de zonificación diferenciándose

- Z7 SI-ES (estación de servicio)
- Z7 SI-T (centros de transformación)

USOS CARACTERISTICOS

El uso principal será el de Infraestructuras de la urbanización.

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de ordenación en base a edificación aislada.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las condiciones específicas de las distintas edificaciones además de cumplir las normativas específicas que le sean de aplicación se atenderá a lo establecido en el presente documento.

* ALTURA

En la zona Z7 SI-ES la edificación se desarrollará en una planta y con una altura máxima de 6 metros, pudiéndose superar por los elementos necesarios que tal uso requiera, y ello por exigencia de la legislación sectorial que sea de aplicación.

En las zonas Z7 SI-T las edificaciones se desarrollarán en una planta con una altura máxima de 5 metros medida desde la rasante de la acera en contacto con la edificación en el punto medio de la fachada.

PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación. Dichas parcelas se corresponden con las zonas: Z7 SI-ES y Z7 SI-T.

* OCUPACION

La ocupación es la definida por el límite de posición de la edificación en la parcela y SI-ES.

En la SI-T la ocupación podrá ser del 100%.

En la parcela correspondiente con la zona Z7 SI-ES la ocupación es la definida por la línea de edificación ha de separarse del eje de la carretera CP-0512 como mínimo 15,50 metros.

CIERRES

En las zonas Z7 SI-T (centros de transformación) los cierres de dichas zonas se materializarán con cierres pétreos o vegetales con una altura máxima de 2 metros y mínima de 0,9 metros, en el caso que la edificación no llegue al límite de parcela.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

- Dotacional de espacios libres

ART. 35.- NORMA ZONAL Z8.- VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS

DEFINICION Y AMBITO

Se aplica esta regulación a la red viaria pública (rodada y peatonal) y a las áreas de aparcamiento público anexas a la red viaria definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial. Se corresponden con las zonas Z8 VR.

USOS CARACTERISTICOS

Los usos permitidos serán el de comunicaciones, red viaria y los propios de la circulación y estacionamiento de vehículos o peatones.

CONDICIONES

Al sistema viario peatonal se incorporarán los accesos a los equipamientos que se deriven de su ordenación pormenorizada.

En las áreas de aparcamiento se garantizará la reserva de al menos un 2% de las mismas con destino a usuarios minusválidos.

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del Plan Parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el Proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodadas contiguas.

Los sobrantes que resulten de la organización funcional de las plazas de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997 de Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

ART. 36.- NORMA ZONAL Z9.- ESPACIOS LIBRES ADYACENTES A LA RED VIARIA

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas identificadas como Z9 LV en el plano de zonificación.

USOS CARACTERISTICOS

Espacios reserva viaria para posibles ampliaciones y modificaciones del viario.

CONDICIONES

Se les dará un tratamiento ajardinado hasta que sean usados para ampliar o modificar el viario, rigiendo lo establecido para los espacios libres.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).

- Comunicaciones para el transporte
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

ART. 37.- NORMA ZONAL Z10.- APARCAMIENTOS PUBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA

SUSTITUIDO POR EL
DE APRUB. DEFINITIVA
LD

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a las zonas destinadas a aparcamiento público en parcela exclusiva identificadas en el plano de zonificación como Z10 P.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de estacionamiento de vehículos en parcela pública exclusiva.

CONDICIONES

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del plan parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodados contiguos.

Los sobrantes que resulten de la organización funcional de los planos de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximos.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la ley 8/97 de "Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia".

USOS

**ART. 37.- NORMA ZONAL Z10.- APARCAMIENTOS PUBLICOS EN
PARCELA EXCLUSIVA**

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a las zonas destinadas a aparcamiento público en parcela exclusiva identificadas en el plano de zonificación como Z10 P1, Z10 P2, Z10 P3, Z10 P4 y Z10 P5.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de estacionamiento de vehículos en parcela pública exclusiva.

**CONDICIONES PARA LAS ZONAS Z10 P1, Z10 P2, Z10 P3 Y
Z10 P4.**

CONDICIONES

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del plan parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodados contiguos.

Los sobrantes que resulten de la organización funcional de los planos de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximos.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la ley 8/97 de "Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia".

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

- Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LA ZONA Z10 P5.**SISTEMA DE ORDENACION**

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

PARCELA

Se corresponde con la zona identificada como Z10 P5 en el plano PO-13 ZONIFICACION.

OCUPACION

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será el 100% de la superficie de la parcela.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Será como máximo de 21m equivalente a bajo y seis plantas medida dicha altura en el punto medio de la fachada con frente al vial por el que discurre el EJE 1 definido en el plano PO-15 RED VIARIA. La altura de cornisa así obtenida podrá mantenerse continua, conservando su cota, en el resto de las fachadas de la edificación.

El proyecto edificatorio, respetando dicha altura máxima, podrá establecer las alturas de pisos que considere oportunas siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas por el P.G.O.M. para el uso garaje aparcamiento.

USOS**PERMITIDOS****Asociados:**

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

- Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Complementarios:

- Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

ART. 38.- NORMA ZONAL Z11.- ESPACIO LIBRE DE CONTINGENCIA

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a la zona identificada como Z.11 LC en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

USO Y CONDICIONES GENERALES

Los terrenos comprendidos dentro de esta Norma Zonal tiene uso de espacio libre y como tal solo se admitirán construcciones preferentemente de mobiliario urbano (parada autobús, juegos de niños ..) en planta baja y con una ocupación menor al 5% de la superficie de la parcela. Asimismo se podrán ocupar dichos terrenos a los efectos de ampliaciones viarios así como para ubicar aparcamientos todo ello en función de lo que el proyecto de urbanización específicamente ordene.

USOS PERMITIDOS

Asociados

Quedan sometidos a lo dispuesto en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos

- Se permite garaje-aparcamiento en categoría 4ª y 6ª que podrá ubicarse en superficie, sótano y semisótano en función del Proyecto de Urbanización.
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g).
- Dotacional espacios libres.
- Comunicaciones para el transporte.

2.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 39 OBLIGATORIEDAD

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará el preceptivo Proyecto de Urbanización proyectos que desarrollen sus determinaciones de acuerdo con las presentes Normas.

ART. 40 OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización, tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, de una fase completa de las previstas para la ejecución de lo determinado por el Plan Parcial.
2. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan –sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones, exigidas por la ejecución material de las obras- ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. A efectos del alcance del proyecto, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Apertura y reforma de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
 - d) Redes de distribución de agua, electricidad, gas y telefonía.
 - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - f) Alumbrado público.
 - g) Otros.
4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver, en las condiciones previstas en el Plan parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos con los que hubieran de verse afectados por las obras proyectadas.

ART. 41 CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
2. Cada grupo de obra de constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. El proyecto estará redactado de modo que permitan a técnicos distintos a los autores de la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.
4. El proyecto deberá ir fechado y firmado por el facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.

ART. 42 APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización se tramitará y aprobará conforme a las normas establecidas en el art. 43.3. de la LSG.

ART. 43 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

A. CONDICIONES DE LA RED VIARIA

• Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas, tanto en lo que hace al espesor de las capas de firme necesario como al material a emplear en la capa de rodadura, se tendrá en cuenta el carácter y el tráfico de las mismas.
2. Se recomienda que el pavimento de las calzadas mantenga igual textura que el pavimento de las vías que confluyen en el ámbito, con objeto de facilitar una mayor uniformidad dentro del tejido urbano.
3. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas de los pavimentos que se prevean en estas zonas se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento, se excluyen los aparcamientos en zonas Z.10 que seguirán el concepto de calzada.
4. 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, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.
5. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y vehículos de mano.
6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán 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.
7. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros, sin perjuicio de la eliminación de barreras arquitectónicas.
8. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el rebaje del bordillo.

9. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado.
10. La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.
11. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán colocando muros de contención en los lugares necesarios.

• **Ajardinamiento**

1. En las aceras, cuando sus dimensiones así lo permitan, se preverá la ubicación de arbolado.
2. Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
3. Los espacios verdes deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
4. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.
5. La distancia mínima entre árboles y línea de fachada será de dos metros y medio (2,5 metros)

• **Mobiliario urbano**

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, en las aceras no podrá obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización, debiéndose estar a lo dispuesto en la *Ley 8/1.997 de accesibilidad e supresión de barreiras*.
2. Todos los bancos, que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos tales que su conservación sea mínima.

B. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA**• Abastecimiento de agua potable**

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (350) litros por habitante y día. Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo pérdidas en la red, riego de viales y zonas verdes. Para la transformación de usos en habitante – equivalente se utilizarán los coeficientes previstos en NTE.IFA.MOPU.76.
2. En todo caso, se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio
3. 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. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.
4. El diámetro mínimo de las tuberías de nueva implantación en la red, o sustitución de las existentes, será de 63 mm. Si sobre ella se fueren a instalar hidrantes de diámetro 80 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 100 mm. Si los hidrantes proyectados son los de diámetro 100 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.
5. Los proyectos de abastecimiento deberán incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.
6. La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,2 m/s.
7. Las tuberías deberán situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.
8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje 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 (MOPU 1.974).

9. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

- **Red de riego e hidratantes**

1. Se establecerán en todas las zonas de parque y jardines, espacios libres públicos, paseos, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, 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 en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.
2. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales.
3. Al igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán el apartado 8 del punto anterior.
4. En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro de la tubería de que deriva.

C. CONDICIONES DEL SANEAMIENTO

- **Red de saneamiento**

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.
2. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, serán de quince (15) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Podrán aumentarse hasta una velocidad de 5m/seg. cuando se utilicen tuberías de gres, fibrocemento, plásticos o equivalentes por la dureza de su revestimiento en los casos en que esto sea preciso.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. 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 (0,5) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.
4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior a 85%. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán, a partir de datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias; con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas.
5. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería de pluviales, medido desde su generatriz superior, será de 1,20 m, y en residuales de 1,20 metros para zonas no rodadas y de 1,50 metros para zonas rodadas, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de 0,30 metros de distancia.
6. Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros como máximo, así como en todos los cambios de alineación y rasante en las cabeceras.
7. Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones allí señaladas.

8. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.
9. La conexión al saneamiento de la red de fecales de las acometidas domiciliarias se realizará a pozos de registro. En la red de pluviales se podrá acometer a pozos de registro o a los sumideros.

D. CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- **Redes de distribución**

1. Serán subterráneas.
2. Las redes de distribución tendrán las siguientes características.

Baja tensión: 380/220 V.

Alta tensión: Máximo de 30 KV, dentro de las normalizadas por la Administración competente.

Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico - económico de la Compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

3. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.
4. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya, y, en su defecto, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

5. Cuando la carga total correspondiente a una instalación sea superior a 50 KVA, se facilitará a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso, el centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones técnicas.
6. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.

• **Alumbrado**

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Paseos y áreas peatonales:	5 luxes
Calle:	4 luxes
Acera, pasaje y callejón:	4 luxes

En las zonas donde se dispongan rampas y escaleras 10 luxes.

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (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 y en las curvas pronunciadas, deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior a la curva.

4. En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU –Normas MV 1.965- 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.
7. En las vías arboladas los puntos de luz alternarán con los árboles.

E. CONDICIONES DE LA RED DE TELEFONÍA

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

F. RED DE GAS

1. El diseño de la red de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M.18.11.1974) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro a través de ella de gas natural.
2. Las conducciones serán subterráneas, así como las instalaciones complementarias.
3. Preferiblemente, el material de los conductos será el polietileno y su sistema de unión el de soldadura por fusión.
4. Las zanjas tendrán una base firme, continua y exenta de materiales que puedan dañar la conducción. Su profundidad será como mínimo de 0,60 metros medidos desde la rasante del terreno.
5. Las uniones serán estancas y mantendrán el nivel de calidad del resto de la canalización, cumpliendo, en todo caso, las especificaciones de las Normas UNE que correspondan al material utilizado.
6. La separación de la conducción con otras instalaciones será como mínimo de 0,20 metros en cruces y 0,40 metros en paralelo para la Media Presión A y 0,10 metros en cruces y 0,20 metros en paralelo para la Media Presión B y Baja Presión.

G. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. El proyecto de urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.
2. El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Pendiente máxima de los paseos del diez por ciento (10%), excepto escaleras.
 - b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 5 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinte (0,20).
3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, etc.
4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso igual o superior a ochenta (80) centímetros de diámetro.
5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá con secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán estar debidamente drenadas.
6. En parques, plazas y zonas de recreo el tronco de los plantones de los árboles de porte grande tendrán una circunferencia de veintidós a veinticuatro (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde el arranque de las raíces; los árboles de porte mediano tendrán de veinte a veintidós (20-22) centímetros y los de porte pequeño tendrán de dieciocho a veinte (18-20) centímetros.
En zonas de reforestación o ajardinamiento extensivo se plantarán especies de alturas variables, entre 0,80 y 2,00 metros en cepellón, de perímetros 10-12, 12-14, dependiendo del tipo de especie que se trate.
7. Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto y conservar una buena formación.
8. Los árboles de alineaciones se plantarán, si fuera necesario, con tutores o vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

H. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS

El proyecto de Urbanización que de forma pormenorizada defina las obras de urbanización de este sector deberá, con el objeto de garantizar la accesibilidad a las vías públicas, parques y otros espacios de uso público a personas con movilidad reducida, ajustarse a las siguientes disposiciones:

1.- Itinerarios peatonales

1.1 Los itinerarios peatonales que se proyectan tanto en las zonas destinadas a espacios libres de dominio y uso público así como en cualquier otra por la que se prevea la circulación única y exclusivamente de personas con movilidad reducida deberán diseñarse con un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 10% admitiéndose situaciones excepcionales del 12%, siempre que no se supere con esa pendiente un tramo horizontal de 1,50 metros. La pendiente máxima transversal no será mayor del 2% y la altura mínima libre de cualquier obstáculo en esos itinerarios será de 2,10 metros.

1.2 Los itinerarios mixtos, destinados al tráfico de peatones y vehículos se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 3 metros, con una pendiente máxima transversal del 2%, con una altura mínima libre de obstáculos de 3 metros y trazarse de manera que permita a los vehículos en los cruces un radio de giro de 6.50 metros.

2.-Vados peatonales

2.1 Vados en sentido perpendicular al itinerario peatonal

Se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 12 % y de manera que en las aceras deje un paso mínimo libre de 0,90 metros; el resalto máximo entre el vado y la calzada será de 2 centímetros.

2.2 Vados en el sentido del itinerario peatonal

Se diseñarán con una longitud mínima en el sentido del itinerario de 1,50 metros, y con una anchura mínima sin contar el bordillo de 0,90 metros.

3.- Vados para vehículos

Se diseñarán con una dimensión mínima en el sentido perpendicular a la calzada de 0,60 metros, y con un resalto máximo entre el vado y la calzada de 2 centímetros.

4.- Paso de peatones

Se diseñarán con una anchura mínima de 1,80 metros.

5.- Escaleras y rampas

Cuando sea necesario para garantizar la accesibilidad la utilización de escaleras y rampas estas deberán cumplir lo siguiente:

5.1. Escaleras

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,20 metros.

Rellano mínimo: El rellano tendrá una longitud mínima de 1,20 metros.

Tramo máximo: El tramo máximo de escaleras sin rellano será el que salve una altura máxima de 2 metros.

Tramo mínimo: No podrá haber desniveles salvados por un solo escalón. En este caso el desnivel deberá resolverse con una rampa.

Peldaños: La altura máxima de la tabica será de 0.17 metros

La dimensión del peldaño será la que resulte de la relación $2t + h = 0,62$ a $0,64$ metros (gal.: $2t + p = 0,62$ a $0,64$ metros)

Espacio bajo la escalera: El espacio bajo la escalera deberá estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea menor de 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 0,95 metros sobre el nivel del suelo. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial en el exterior deberá ser mayor de 10 lux.

5.2. Rampas

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,50 metros. Cuando sea suplementaria de una escalera podrá tener un ancho mínimo de 0,90 metros.

Pendiente máxima longitudinal: La pendiente longitudinal máxima será para rampas de longitud menor de 3 metros del 10 por ciento; para rampas de longitud entre 3 y 10 metros, del 8 por 100 y para rampas de longitud igual o superior a 10 metros del 6 por 100.

Si las condiciones físicas del lugar no lo permitiese se podrán, justificándolo con una Memoria, superar las pendientes máximas citadas en un 2 por 100.

Rellano mínimo: Siempre que haya tramos con distinta pendiente o tramos que alcancen la longitud máxima exigida, habrá un rellano. El rellano tendrá una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de la rampa. En caso de tramos con giros a 90° los rellanos tendrán un área que permita inscribir un círculo de 1.50 metros de diámetro.

Protección: Llevará una protección en los lados libres situada a una altura entre los 5 y 10 centímetros sobre el nivel del suelo.

Espacio bajo rampas: El espacio bajo rampas debe estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea inferior a 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a ambos lados a una altura de 0,90 metros. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial exterior deberá ser mayor de 10 lux.

Igualmente y en relación con las características del mobiliario Urbano este debe cumplir lo siguiente:

6.- Señales y elementos verticales

Altura libre mínima: La altura libre mínima bajo elemento de señalización o cualquier otro elemento de mobiliario urbano deberá ser mayor o igual a 2,10 metros.

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que será menor de 0,90 metros.

Situación: Los elementos de señalización que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

7.- Otros elementos de mobiliario urbano

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será menor de 0,90 metros ni mayor de 1,40 metros.

Situación: Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

Zonas de atención al público: Si hubiese atención al público, la meseta del mobiliario estará a una altura de 0,85 metros sobre el nivel del suelo y tendrá una zona mínima de 0,80 metros de ancho.

Señalización: Todos los elementos de urbanización y de mobiliario urbano deberán señalizarse de modo que faciliten su uso a personas con discapacidad visual o acústica o movilidad reducida, utilizando para ello señales acústicas, luminosas, en relieve, etc. .

2.6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ART. 44 DAÑOS A LAS VÍAS O SERVICIOS MUNICIPALES

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

ART. 45 OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

ART. 46 ACOPIO DE ESCOMBROS Y MATERIALES

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

ART. 47 ANDAMIOS Y MATERIAL AUXILIAR

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

ART. 48 VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de clonarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el servicio técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

CUADROS DE CARACTERISTICAS

3. CUADROS DE CARACTERISTICAS

3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

• Superficie bruta del sector.	383.543 m ²
• Viarios existentes incluidos en el sector	449 m ²
• Superficie neta del sector	383.094 m ²
• Uso y tipología característico	Residencial
• Número máximo de viviendas	3.096
• Densidad máxima de viviendas	80,82 viv./Ha
• Aprovechamiento lucrativo total (homogeneizado)	348.887 m ² eluc
• Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	0,89977 m ² / m ²
• Uso global excluyente	Industrial

3.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total de la actuación en función de los distintos usos, al mismo que se determina la ubicación del número de viviendas previsto por este Plan Parcial.

APROVECHAMIENTO PRIVADO, DISTRIBUCION POR USOS.					
ZONA	APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL (Viv. acogidas a régimen de protección Pública)	APROV. LUCRATIVO (Servicios infraestructurales al servicio del sector)	APROV. LUCRATIVO USO COMERCIAL (En P.B. en edificación de uso residencial)	APROV. LUCRATIVO OTROS USOS	Nº ORDENADO DE VIVIENDAS
Z6 RC 1	136.538,82 m ²	-----	3.190,00 m ²	-----	1.332
Z6 RC 2	58.100,40 m ²	-----	2.640,16 m ²	-----	576
Z6 RC 3	54.243,00 m ²	-----	2.406,00 m ²	-----	540
Z6 RC 4	37.051,20 m ²	-----	-----	-----	360
Z6 RC 5	29.430,00 m ²	-----	-----	-----	288
Z4 CO	-----	-----	-----	4.500,00 m ²	-----
Z5 OC 1	-----	-----	-----	16.346,00 m ²	-----
Z7	SI-ES	-----	-----	250,00 m ²	-----
	SI-T	-----	-----	-----	-----
PARCIALES	315.364,32 m ²	-----	8.236,28 m ²	21.096,00 m ²	3.096
TOTALES	APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL		APROV. LUCRATIVO OTROS USOS		
	315.364,32 m ²		29.332,28 m ²		
344.696,6m²					

La localización del suelo en el que se materializará el 10% del aprovechamiento total, que le corresponde a la Administración se realizará de común acuerdo con ésta en el preceptivo Proyecto de Compensación.

3.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES

3.3.1. Sistema de espacios libres

Dotacional jardines:

<u>Z1</u>	EL - J ₁	43.496,00 m ²
	EL - J ₂	10.292,00 m ²

Dotacional juego de niños:

<u>Z1</u>	EL - R ₁	5.765,00 m ²
	EL - R ₂	1.460,00 m ²
	EL - R ₃	1.383,00 m ²
	EL - R ₄	3.166,00 m ²
	EL - R ₅	1.680,00 m ²
	EL - R ₆	1.429,00 m ²
	EL - R ₇	3.714,00 m ²
TOTAL		72.385,00 m²

Esta superficie es el **18,87%** de la superficie bruta del sector.

3.3.2. Centros docentes y culturales

<u>Z2</u>	ED ₁	8.801,00 m ²
	ED ₂	51.785,00 m ²
	ED ₃	6.956,00 m ²
TOTAL		67.542,00 m²

Esta superficie es el **17,61%** de la superficie bruta del sector.

3.3.3. Servicios de interés público y social

Dotacional deportivo:

<u>Z3</u>	DP1	16.020,00 m ²
<u>Z3</u>	DP2	13.383,00 m ²
	total	29.403,00 m²

Esta superficie es el **7,67 %** de la superficie bruta del sector

Dotacional comercial:

<u>Z4</u> (edificio exclusivo)	CO	4.500,00 m ² (construidos)
<u>Z6</u> (en P.B. en edificación de uso residencial)	RC ₁	3.190,00 m ² (construidos)
	RC ₂	2.640,16 m ² (construidos)
	RC ₃	2.406,00 m ² (construidos)
TOTAL.....		12.736,28 m²

Dotacional social:

<u>Z5</u>	OC ₁	16.346,00 m ² (construidos)
	OC ₂	1.390,00 m ² (construidos)
	OC ₃	840,00 m ² (construidos)

TOTAL.....18.576 m²

3.4 CUADRO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M. PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR Y DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

	P.G.O.M. (Determinaciones obtenidas de la ficha correspondiente y del resto de documentos)	PLAN PARCIAL (Determinaciones del documento de ordenación)
FISICAS:		
Superficie bruta del sector	383.188,00 m ²	383.543,00 m ²
• Superficie del sector	383.188,00 m ²	383.094,00 m ²
Superficie neta del sector	383.188,00 m ²	383.094,00 m ²
PARA EL PLANEAMIENTO:		
Uso global	Uso: Residencial (viviendas acogidas a algún régimen de protección pública) Tipología: Viviendas colectivas	Uso: Residencial (viviendas acogidas a algún régimen de protección pública) Tipología: Viviendas colectivas
• Sistemas generales incluidos, adscritos o existentes.	0 m ²	0 m ²
• Viarios existentes incluidos en el sector	-----	C.P. – 0512 (Diputación Provincial de A Coruña); 449,00 m ² .
Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales.	0,9 m ² / m ²	0,89977 m ² / m ²
Aprovechamiento lucrativo máximo uso residencial (homogeneizado)	38,3188 Ha x 8.250 m ² /Ha Máximo: 316.130,00 m ² eluc	38,3094 Ha x 8.250 m ² /Ha Máximo: 316.052,00 m ² eluc Ordenado: 315.364,32 m ² eluc
• Aprovechamiento lucrativo total	344.869 m ²	344.696,60 m ²
• Densidad	De referencia 100 viv / Ha	Ordenada 80,82 vivi / Ha
• Número máximo de viviendas	Autorizadas..... 3.831.-	Ordenadas 3.096.-
Superficie total construida destinada a uso residencial por hectárea.	8.250,00 m ² / Ha	8.232,03 m ² / Ha
• Uso global excluyente.	Industrial	Industrial
PARA LA GESTION Y EJECUCION		
• Area de reparto en la que está incluido.	AR.5	AR.5
• Aprovechamiento tipo.	0,910710 m ² eluc / m ² s	0,910710 m ² eluc / m ² s
Características de las viviendas.	La totalidad de las viviendas del sector deben estar sometidas a algún régimen de Protección Pública.	No se autoriza la construcción de ninguna vivienda que no esté sometida a algún régimen de Protección Pública.
Sistema de actuación.	Compensación	Compensación
División en polígonos.	-----	Un único polígono
Etapas para la ejecución.	-----	Una única etapa

*DETERMINACIONES RELATIVAS
A URBANIZACIONES DE
INICIATIVA PARTICULAR*

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

4.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se remite al apartado 1.2 (RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad) de la Memoria Justificativa.

4.2 RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Se remite al apartado 2.6 (ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO) de la Memoria Informativa.

4.3 DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL R.P.U.

4.3.1 Sistemas de actuación y modo de ejecución de las obras de urbanización

El sistema de actuación será el de **compensación** para lo cual la Junta de Compensación, una vez constituida, formulará el proyecto correspondiente con el contenido previsto en la L.S.G. y en el R.G.U. y lo elevará al Ayuntamiento para su aprobación si procediere.

El Proyecto de Urbanización se hará por cuenta de la Junta de Compensación que llevará, asimismo, la contratación para la ejecución de las obras en los términos del artículo 176 del R.G.U., y en general, la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.

4.3.2 Compromisos con el Ayuntamiento

Plazos para la constitución de la Junta de Compensación.

Si fuere posible, por contar con la unánime participación de todos los propietarios afectados se utilizará el procedimiento abreviado previsto por el artículo 137 de la L.S.G. En otro caso, los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación se presentarán en el plazo de diez días, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, desarrollando con la mayor celeridad posible las restantes actuaciones que resulten pertinentes.

Plazos para la ejecución de las obras de urbanización.

Se establece de acuerdo con el Convenio Urbanístico base de este Plan Parcial, un plazo de dos años para la ejecución obligatoria de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, contados a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

Plazos para la construcción de las viviendas y régimen de las mismas.

La totalidad de las viviendas que se construyan han de estar sometidas a algún régimen de protección pública debiendo iniciarse la construcción de acuerdo con el siguiente calendario:

- FADESA, de acuerdo con lo recogido en el convenio, deberá solicitar licencia de edificación, en alguno de los solares que se le adjudiquen en el Proyecto de Compensación, para un mínimo de doscientas (200) viviendas en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha en que se efectúe la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad.
- El resto de las viviendas deberán iniciarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la concesión de las licencias de edificación cuya solicitud se formulará en el plazo máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

4.3.3. Garantías del cumplimiento de dichos compromisos

La propiedad garantizará el cumplimiento de estos compromisos por alguno de los siguientes medios: en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario o de Compañía de Crédito y Caución.

Los plazos de establecimiento y los importes de tal garantía son:

En el plazo de un mes a partir del requerimiento municipal una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se constituirá garantía que importe el 6% del coste que resulte para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización según 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.

4.3.4 Medios económicos del promotor

Los promotores de la actuación disponen de medios económicos suficientes para afrontar el desarrollo de este Plan Parcial y ello, fundamentalmente, por ser propietarios de 269.776 m² de suelo lo que significa el 70,34 % de la superficie total del sector.

El hecho de que la edificación resultante se destine a viviendas acogidas a algún régimen de Protección Pública propicia que la actuación se financie fundamentalmente por entidades bancarias con el objeto de que los adquirentes de viviendas puedan subrogarse en los préstamos cualificados característicos de estas promociones. Esta financiación bancaria está garantizada por la propiedad del suelo del Sector.

Debe tenerse en cuenta, además, que uno de los propietarios con mayor superficie en esta actuación es el propio Ayuntamiento de A Coruña, quien garantiza con su condición de Administración Pública su participación en la viabilidad del desarrollo del Sector.

PLANE ETAPAS

5. PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial delimita **un único polígono** para la ejecución integral del planeamiento coincidiendo la delimitación del mismo con la delimitación del ámbito del sector. En consecuencia, la delimitación del sector a todos los efectos debe entenderse como la delimitación del **polígono** previsto por el Plan Parcial para su ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de **compensación**.

Se establece una **UNICA ETAPA** para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización.

Se fija como **periodo máximo para la ejecución de las obras de urbanización la de dos años**, contados a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

El Proyecto de Urbanización abarcará todo el ámbito del sector ordenado y se presentará en las Oficinas Municipales para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de un mes contado a partir de la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

Si fuese posible, por contar con la unánime participación de todos los propietarios afectados, se utilizará el procedimiento abreviado previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo de Galicia, a los efectos de la constitución de la Junta de Compensación. En otro caso, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación deberá presentarse, por la Comisión Gestora, en las Oficinas Municipales para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de diez (10) días, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

La totalidad de las viviendas que se construyan han de estar sometidas a algún régimen de protección pública debiendo iniciarse la construcción de acuerdo con el siguiente calendario:

- FADESA, de acuerdo con lo recogido en el convenio, deberá solicitar licencia de edificación, en alguno de los solares que se le adjudiquen en el Proyecto de Compensación, para un mínimo de doscientas (200) viviendas en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha en que se efectúe la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad.
- El resto de las viviendas deberán iniciarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la concesión de las licencias de edificación cuya solicitud se formulará en el plazo máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION

A continuación se acompaña la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en concepto de gastos de urbanización que serán asumidos por los particulares y el Ayuntamiento en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan y ello sin perjuicio del derecho de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades titulares o concesionarias, que prestan sus servicios y esto de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 132 de la L.S.G.

A.- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Demolición de muros, cierres y edificaciones necesarias para la realización de las obras de urbanización, incluyendo la retirada de escombros a vertedero.

.....**3.000.000,00 ptas.**

Excavación y preparación del terreno para la realización de las obras de urbanización, incluyendo desmontes y terraplenados y compactación del suelo.

.....**145.000.000,00 ptas.**

B.- URBANIZACION VIARIA

Formación de aceras de loseta prefabricada de hormigón vibrado asentadas sobre solera de hormigón a base de zahorra debidamente compactada, incluyendo encintado de bordillo en contacto con calzadas y aparcamientos y ejecución de espacios peatonales, incluso plantación de arbolado ornamental.

.....**222.000.000,00 ptas.**

Ejecución de calzada rodada, incluso zonas de aparcamiento, a base de firme flexible para tráfico medio compuesto por aglomerado asfáltico en caliente sobre capas de zahorra debidamente compactadas.

.....**182.000.000,00 ptas.**

Formación de áreas de aparcamiento a base de adoquín de hormigón.

.....**34.000.000,00 ptas.**

Formación de muros de contención para viarios, incluso coronación.

.....**45.000.000,00 ptas.**

C.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES. JARDINES Y JUEGOS Y RECREO

Acondicionamiento de zonas verdes, incluyendo plantación de césped, formación de escaleras, caminos, implantación de arbolado y mobiliario urbano, ejecución de la red de riego, incluso preparación del terreno.

.....**120.000.000,00 ptas.**

D.- INFRAESTRUCTURAS

Ejecución de la red de saneamiento de aguas residuales, compuesta por tubería de P.V.C. de diámetro según planos, incluso p.p. de pozos de registro, excavación y relleno de zanja.

.....**40.000.000,00 ptas.**

Ejecución de la red de saneamiento de aguas pluviales, compuesta por tubería de P.V.C. de diámetro según planos, incluso p.p. de pozos de registro, excavación y relleno de zanja.

.....**60.000.000,00 ptas.**

Ejecución de la red de abastecimiento de agua formada por tubería de fundición de diámetro indicado en planos, incluyendo excavación y relleno de zanja, parte proporcional de arquetas, acometidas, piezas especiales, hidrantes contra incendios y pruebas.

.....**58.000.000,00 ptas.**

Canalización eléctrica subterránea para líneas de media y baja tensión y alumbrado, formadas por tubos de fibrocemento de dimensiones según planos, incluyendo cableado, p.p. de arquetas, lamparas, cajas de derivación, acometidas, centros de transformación con obra civil y aparellaje.

.....**130.000.000,00 ptas.**

Preinstalación telefónica compuesta por prismas de canalización según planos, incluyendo cámaras, arquetas y acometidas.

.....**20.000.000,00 ptas.**

Ejecución, desde la planta de cogeneración, de la red de distribución de agua caliente en tubo de acero DIN 2448 de diámetro máximo 300 mm. y red eléctrica que consta de instalación, protección, medida, seccionamiento, redes subterráneas de alta y baja tensión y centros de transformación.

.....**348.000.000,00 ptas.**

E.- INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN GENERAL CON EL EXTERIOR

Conexión a red general de saneamiento de aguas residuales, realizada con tubería de P.V.C. de 300 mm. de diámetro, incluyendo p.p. de pozos de registro, excavación, relleno de zanja y reposición de pavimentos.
**5.000.000,00 ptas.**

Conexión a cauces fluviales de la red de saneamiento de aguas pluviales, realizada en tubería de P.V.C. de diámetros según planos, incluyendo p.p. de pozos de registro, excavación, relleno de zanjas y reposición de pavimentos.
**8.000.000,00 ptas.**

Conexión a red general de abastecimiento de agua realizada en tubería de fundición de diámetro 300 mm., incluyendo excavación y relleno de zanja, p.p. de arquetas, acometidas, piezas especiales y pruebas.
**31.000.000,00 ptas.**

Conexión a red general de electricidad realizada con tubería de fibrocemento de diámetro según planos, incluyendo cableado, p.p. de arquetas, cajas de derivación y acometidas.
**19.000.000,00 ptas.**

Conexión a red general de gas realizada en tubería de acero de 254 mm. de diámetro según planos, incluyendo excavación y relleno de zanjas, p.p. de piezas especiales y pruebas.
**3.000.000,00 ptas.**

Conexión a red general de Telefonía realizada con tubos de PVC embebidos en dado de hormigón, incluso excavación y relleno de zanjas, p.p. de arquetas, cámaras de registro y pruebas.

.....**3.000.000,00 ptas.**

F.- INDEMNIZACIONES

Partida alzada de indemnizaciones por derribo de construcciones y destrucción de plantaciones e instalaciones.

.....**50.000.000,00 ptas.**

RESUMEN DE LA EVALUACION ECONOMICA

	<u>Millones de ptas.</u>
A. DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	148
B. URBANIZACION VIARIA	483
C. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	120
D. INFRAESTRUCTURAS	656
E. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN GENERAL	69
TOTAL	1.476

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

	<u>Pesetas</u>
EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	1.476.000.000
GASTOS GENERALES 13%	191.880.000
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	88.560.000
SUMA	1.756.440.000
IVA 16%	281.030.400
TOTAL	2.037.470.400
 INDEMNIZACIONES	 50.000.000
 TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	 2.087.470.400

ANEXO I
CONVENIO URBANISTICO



CONVENIO URBANÍSTICO

En las Casas de Paredes, sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. de La Coruña, a veintisiete de abril, de mil novecientos noventa y ocho,

REUNIDOS

De una parte, Don Salvador Fernández Concejal Delegado del Excmo. Ayuntamiento. Y

De otra, D^a M^a José Jove Santos, con DNI núm. 32.770.297 y domicilio en A Coruña, Av. de Alfonso Molina s/n., edificio FADESA; Don José Otero Alfaya, con DNI núm. 32.290.269 y domicilio en A Coruña, Peñarredonda 21; y Don José Luis Martínez Canedo, con DNI núm. 9.909.125 y domicilio en A Coruña, Feans 168.

INTERVIENEN

Don Salvador Fernández Moreda, en representación del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo.

D^a M^a José Jove Santos, en nombre y representación de la entidad mercantil INMOBILIARIA URBANIZADORA FADESE SA (que se denominará FADESA, en adelante), constituida en A Coruña, con CIF núm. 15036510 y domicilio en Av. de Alfonso Molina s.n., edificio FADESA, de A Coruña. Actúa en su calidad de Apoderada de la Sociedad, según escritura otorgada ante el notario que fue de La Coruña Don Francisco Manuel Ordóñez Armán, con fecha 31 de Octubre de 1.997, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al tomo 1.956 del Archivo, folio 143, hoja número C-6643 dup., inscripción 21^a.

Don José Otero Alfaya, en nombre y representación de la mercantil "Hermanos Otero González S A", en virtud de poder otorgado ante el Notario de Betanzos, Don León Miguel López Rodríguez

Don José Luis Martínez Canedo, interviene en representación de la entidad mercantil "PROMARDU, S L.", en su condición de administrador de la misma, según acredita con copia de la escritura de constitución de la sociedad que exhibe.

D. Daniel Romero López, con DNI nº 32.124.644 y con domicilio en la calle Alcalde Lens, número 31

En el anexo número 1 se incorporan copias de los respectivos poderes.

Da fe del acto el Secretario General del Ayuntamiento, Don Francisco Javier Mato Pet. Y

EXPONEN

I.- El Excmo. Ayuntamiento de A Coruña ha efectuado la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Municipal, a través del cual se han establecido, entre otras determinaciones, las áreas del territorio municipal que, por considerarse aptas para el desarrollo urbanístico, se han clasificado como Suelo Urbanizable, entre las cuales se encuentra el que se ha denominado Sector 5, que está situado en la zona de Mesoiro

II.- Los datos sustantivos de este Sector son:

- Superficie bruta	383.188 m2
- Intensidad uso global medida sobre áreas no ocupadas por sistemas generales	0,90 m2
- Uso global	Residencial



III.- Una de las características fundamentales del Suelo Urbanizable, derivada del nuevo régimen establecido por el artículo 67 de la Ley del Suelo de Galicia, estriba en que su desarrollo debe estar garantizado por la acción pública, o mediante el concierto con los particulares, a través del cual se concretarán los plazos y condiciones en que han de ser ejecutadas las actuaciones comprometidas.

Para formalizar el Convenio, un grupo de propietarios, entre los que se encuentra el propio Ayuntamiento en su condición de propietario de terrenos situados en el ámbito del Sector, han constituido una Comisión Gestora cuyos miembros son titulares de una superficie que representa más del 70 por 100 de la total.

IV.- Sobre esta base, entre los objetivos específicos que se ha planteado el Ayuntamiento de A Coruña, a través del Plan General de Ordenación Municipal, se encuentra el de hacer posible la construcción de viviendas de protección oficial, en las modalidades de régimen general y especial, para atender a la demanda que existe en la Ciudad para este tipo de viviendas, garantizando así la efectiva materialización del derecho de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, tal como establece el artículo 47 de la Constitución.

V.- El Sector que se propone tiene una superficie aproximada de 383.188 metros cuadrados y al ser en el mismo propietarios mayoritarios el Ayuntamiento y los miembros de la Comisión Gestora constituida, será posible imprimir un ritmo acelerado a los procesos de formulación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) y de ejecución. Esta agilidad es especialmente solicitada por el Ayuntamiento para dar respuesta a la importante demanda de viviendas de VPO que existe en la Ciudad.

VI.- Siendo coincidente el interés de las partes en promover la urbanización del sector, su destino a la construcción de viviendas de protección oficial y la mayor diligencia posible en el desarrollo del proceso; han resuelto la formalización de este Convenio Urbanístico, en aplicación de lo que establece el artículo 40 de la Ley del Suelo de Galicia, estableciendo al efecto las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable.

El Ayuntamiento de A Coruña delimitará con la denominación de "Mesoiro", un Sector integrado en el Suelo Urbanizable que se define en el Plan General de Ordenación Municipal, que incluirá la zona que se determina en el plano que se adjunta como anexo número 2 a este Convenio y que forma parte del mismo.

Segunda.- Condiciones de ordenación.

Las condiciones de ordenación del sector son las que establece la ficha del mismo, incorporada al Plan General y de la que se adjunta una copia a este Convenio, del cual forma parte integrante, como anexo número 3.

Tercera.- Sistema de actuación.

Para llevar a cabo el proceso de ejecución se opta por el Sistema de Compensación.

Con el objeto de facilitar el desarrollo de las actuaciones pertinentes, el AYUNTAMIENTO, FADESA, HORTEGONSA Y PROMARDU S.L. han constituido una Comisión Gestora y formularán una nueva invitación a los restantes propietarios para que se integren en la misma, con la finalidad de realizar conjuntamente las operaciones preparatorias del ulterior proceso de formulación



del planeamiento de desarrollo y de ejecución del mismo. La Comisión Gestora funcionará con los criterios que son propios de las Juntas de Compensación, en cuanto a la adopción de las decisiones que se estimen pertinentes para el fin indicado.

En documento anexo número 4 se expresa la relación de superficies que corresponde a cada uno de los propietarios.

Cuarta.- Conexión con sistemas generales.

En documento que se adjunta a este Convenio como anexo número 5, se determina la forma y condiciones en que se efectuará la conexión de los servicios propios del Sector con las redes y sistemas generales, tanto en lo que hace referencia al viario, como al saneamiento y abastecimiento de agua. Los restantes servicios públicos se implantarán mediante actuaciones concertadas con las empresas suministradoras.

Quinta.- Destino.

Los solares resultantes de la ejecución de las previsiones del Plan serán destinados en su totalidad a la construcción de viviendas de protección oficial, o modalidades similares que pueda establecer la legislación en vigor en el momento de la ejecución. Las viviendas que se construyan únicamente podrán ser vendidas a personas que reúnan los requisitos subjetivos que en cada momento establezcan las normas de aplicación para este tipo de viviendas.

Atendiendo a la finalidad social que el Ayuntamiento persigue con esta iniciativa, FADESA, en cuanto firmante del Convenio, se compromete formalmente y de manera singularizada, a transmitir las primeras viviendas que construya a las personas que figuren en las relaciones de interesados que determine el Ayuntamiento de A Coruña, en el número que resulte necesario, hasta el máximo de viviendas que le correspondan en el Sector, por el precio que resulte según las normas vigentes en el momento de la enajenación y demás condiciones de aplicación.

Sexta.- Plazos para el desarrollo de las actuaciones procedentes.

Al plantearse el desarrollo de una actuación concertada, con el alcance que establecen para estos supuestos los artículos 15 y 67 de la Ley del Suelo de Galicia, los integrantes de la Comisión Gestora se comprometen de manera específica a poner todos los medios con que cuentan para que las actuaciones necesarias se realicen en los siguientes plazos, contando para ello con la participación del Ayuntamiento, en su condición de propietario de terrenos y miembro de la Comisión Gestora:

1.- Formulación del Plan Parcial, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Municipal

2.- Constitución de la Junta de Compensación. Si fuere posible, por contar con la unánime participación de todos los propietarios afectados, se utilizará el procedimiento abreviado previsto por el artículo 136 de la Ley del Suelo de Galicia. En otro caso, los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación se presentarán en el plazo de diez días, contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, desarrollando con la mayor celeridad posible las restantes actuaciones que resulten pertinentes.

3.- Ejecución simultánea de las obras de urbanización y de construcción de edificios. El Ayuntamiento permitirá la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de construcción de edificios, siempre que resulte técnicamente



posible, se garantice suficientemente la terminación de las obras de urbanización y atendiendo a los criterios que establezca la Junta de Compensación.

4.- Ejecución de las obras de urbanización. Las obras de urbanización habrán de estar finalizadas en el plazo de dos años, contado a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

5.- Construcción de las nuevas edificaciones. De manera específica, FADESA se compromete a presentar los correspondientes proyectos para solicitar licencia de construcción para un número de viviendas que no será inferior a DOSCIENTAS, en la primera fase, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha en que se efectúe la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad, que es el momento en que le será posible actuar en los solares que se le adjudiquen. Los edificios incluidos en la primera fase estarán terminados en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de notificación del otorgamiento de las correspondientes licencias de construcción.

El conjunto de los propietarios que suscriben el Convenio se comprometen a solicitar licencia para la construcción de la totalidad de los solares que se le adjudiquen en el Sector en el plazo de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y a proceder a su terminación en el plazo de tres años, contado a partir de la notificación de la última licencia que se le otorgue. Los plazos para la construcción de las edificaciones pertenecientes a terceros propietarios serán establecidos por el Ayuntamiento en el momento de la aprobación del Plan Parcial

Séptima.- Efectos del incumplimiento de las obligaciones establecidas.

En el supuesto de que por parte de FADESA se incumplan las obligaciones que ha asumido en este Convenio, salvo causa de fuerza mayor, el Ayuntamiento adoptará las medidas que establezca para esos supuestos la legislación urbanística, en desarrollo de las previsiones que se contienen en el artículo 85 de la Ley del Suelo de Galicia, con la mayor intensidad que resulte de la citada legislación.

Octava.- Efectividad del Convenio.

La efectividad del presente Convenio queda supeditada a la aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento, como documento incorporado al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, y a que en éste se recojan las determinaciones que hagan posible su desarrollo y aplicación.

En prueba de conformidad con lo estipulado, las partes suscriben el presente documento, en cuatro ejemplares y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados.

ANEXO 2
*CALCULO JUSTIFICATIVO DE LA
CAPACIDAD DEL COLECTOR DE FECALES
DE LA RED MUNICIPAL EXISTENTE EN EL
ENTORNO.*

ANEJO DE CÁLCULO

1. DATOS DE PARTIDA

Para el cálculo de los caudales de aguas negras se han utilizado los siguientes datos de partida:

Hipótesis:	$Q_{\text{saneamiento}} = Q_{\text{abastecimiento}}$
Dotación:	350 l/hab.día
Coefficiente de punta:	2,4
Densidad de población:	3,6 hab/vivda
Equivalencia de equipamientos:	Bajo comercial: 1 vivienda Centro comercial: 50 viviendas
Habitantes del núcleo de Feans:	500 habitantes
Material del colector:	P.V.C.

A partir de dichos datos se ha calculado el caudal en cada tramo del colector.

2. CÁLCULO HIDRÁULICO

Para la determinación de la capacidad a sección llena de cada tramo del colector se aplica la fórmula de Manning, con la que se obtiene la velocidad y caudal a sección llena de circulación en función de la pendiente y el diámetro:

$$Q = v \cdot S = S \cdot R_h^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot n$$

Q = Caudal desaguado

v = Velocidad media de la corriente

S = Área de la sección

R_h = Radio hidráulico = S / P

P = Perímetro mojado de la sección

J = Pendiente del colector

n = Coeficiente de rugosidad de Manning = 0,01 (P.V.C.)

Una vez calculada la velocidad correspondiente a la sección llena, es necesario el cálculo de la capacidad correspondiente a la sección reservando un 20% de la altura para la libre circulación del aire con el fin de favorecer los procesos aerobios, para lo que se aplica la tabla de Thormann y Franke, en la que se relaciona el caudal y velocidad por medio de la altura de llenado. Dicha tabla se basa en la fórmula de Prandtl-Colbrook:

$$W = \frac{v_p}{V} = \left[\frac{2\beta - \text{sen}2\beta}{2(\beta + \gamma \text{sen}\beta)} \right]^{0,625}$$

$$q = \frac{Q_p}{Q} = \frac{(2\beta - \text{sen}2\beta)^{1,625}}{9,69(\beta + \gamma \text{sen}\beta)^{0,625}}$$

donde:

V = Velocidad a sección llena

V_p = Velocidad a sección parcialmente llena

Q = Caudal a sección llena

Q_p = Caudal a sección parcialmente llena

2β = ángulo interior del sector circular mojado

γ = coeficiente de Thormann que introduce la consideración del rozamiento entre el líquido y el aire del interior del conducto.

Para $\eta = h/D < 0,5$; $\gamma = 0$

Para $\eta = h/D > 0,5$; $\gamma = \frac{\eta-0,5}{20} + \frac{20(\eta-0,5)^3}{3}$

h = Altura de llenado

D = Diámetro de la conducción

3. CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DEL COLECTOR

A continuación se presentan las tablas en las que se detalla la capacidad del colector en cada tramo, junto con el caudal aportado bajo las suposiciones de los datos de partida. En todos ellos se puede comprobar que la capacidad es suficiente. También se incluye el caudal soportado a mayores, con su equivalencia en viviendas.

CAUDAL CIRCULANTE EN CADA TRAMO DEL COLECTOR

TRAMO	VIV. EQUIVAL	COEF PUNTA	HAB/VIVDA	HABITANTES	DOTACIÓN (l/hab.dia)	Q APORTADO (l/s)	Q TOTAL (l/s)
FEANS				500	350	4.86	4.86
1	432	2.4	3.6	1555	350	15.12	19.98
2	2432	2.4	3.6	8755	350	85.12	105.1
3	360	2.4	3.6	1296	350	12.6	117.7

VELOCIDAD, CAUDAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS

Coeficiente Manning: n= 0.01 (P.V.C.)
 Veloc. máxima: Vmax= 6
 Altura libre de llenado= 20%

coef punta = 3.6 hab/vivda
 Dotación = 2.4
 350 l / hab.día

Pend/Diam	30			40			50		
	V (m/s)	Q(l/s)	Viv. equivalentes	V (m/s)	Q(l/s)	Viv. equivalentes	V (m/s)	Q(l/s)	Viv. equivalentes
0.3	1.11	67.31	1923	1.34	144.95	4142	1.56	262.82	7509
0.4	1.28	77.72	2221	1.55	167.38	4782	1.80	303.48	8671
0.5	1.43	86.89	2483	1.74	187.13	5347	2.01	339.30	9694
0.6	1.57	95.18	2719	1.90	205.00	5857	2.21	371.68	10619
0.7	1.70	102.81	2938	2.05	221.42	6326	2.38	401.46	11470
0.8	1.81	109.91	3140	2.20	236.71	6763	2.55	429.18	12262
0.9	1.92	116.58	3331	2.33	251.07	7173	2.70	455.21	13006
1	2.03	122.88	3511	2.46	264.65	7561	2.85	479.84	13710
1.1	2.13	128.88	3682	2.58	277.56	7930	2.99	503.26	14379
1.2	2.22	134.61	3846	2.69	289.91	8283	3.12	525.64	15018
1.3	2.31	140.11	4003	2.80	301.74	8621	3.25	547.10	15631
1.4	2.40	145.40	4154	2.91	313.14	8947	3.37	567.75	16221
1.5	2.48	150.50	4300	3.01	324.13	9261	3.49	587.68	16791
1.6	2.56	155.44	4441	3.11	334.76	9564	3.60	606.95	17342
1.7	2.64	160.22	4578	3.20	345.06	9859	3.72	625.63	17875
1.8	2.72	164.87	4710	3.29	355.06	10145	3.82	643.77	18393
1.9	2.79	169.39	4840	3.38	364.79	10423	3.93	661.41	18897
2	2.87	173.79	4965	3.47	374.27	10693	4.03	678.59	19388
2.1	2.94	178.08	5088	3.56	383.51	10957	4.13	695.35	19867
2.2	3.01	182.27	5208	3.64	392.54	11215	4.23	711.72	20335
2.3	3.07	186.36	5325	3.72	401.36	11467	4.32	727.71	20792
2.4	3.14	190.37	5439	3.80	409.99	11714	4.41	743.36	21239
2.5	3.20	194.30	5551	3.88	418.44	11956	4.51	758.69	21677
2.6	3.27	198.15	5661	3.96	426.73	12192	4.59	773.72	22106
2.7	3.33	201.92	5769	4.03	434.86	12425	4.68	788.45	22527
2.8	3.39	205.63	5875	4.11	442.84	12653	4.77	802.92	22941
2.9	3.45	209.27	5979	4.18	450.68	12877	4.85	817.14	23347
3	3.51	212.84	6081	4.25	458.38	13097	4.94	831.10	23746
3.1	3.57	216.36	6182	4.32	465.96	13313	5.02	844.84	24138
3.2	3.63	219.82	6281	4.39	473.42	13526	5.10	858.36	24525
3.3	3.68	223.23	6378	4.46	480.76	13736	5.18	871.67	24905
3.4	3.74	226.59	6474	4.53	487.99	13942	5.25	884.78	25279
3.5	3.79	229.90	6568	4.59	495.11	14146	5.33	897.70	25648
3.6	3.85	233.16	6662	4.66	502.13	14347	5.41	910.43	26012
3.7	3.90	236.37	6754	4.72	509.06	14545	5.48	922.99	26371
3.8	3.95	239.55	6844	4.79	515.89	14740	5.55	935.38	26725
3.9	4.00	242.68	6934	4.85	522.64	14932	5.63	947.60	27074
4	4.05	245.77	7022	4.91	529.30	15123	5.70	959.68	27419
4.1	4.10	248.82	7109	4.97	535.87	15311	5.77	971.60	27760
4.2	4.15	251.84	7195	5.03	542.37	15496	5.84	983.38	28096
4.3	4.20	254.82	7281	5.09	548.79	15680	5.91	995.01	28429
4.4	4.25	257.77	7365	5.15	555.13	15861	5.98	1006.52	28758
4.5	4.30	260.68	7448	5.21	561.40	16040	0.00	0.00	0
4.6	4.35	263.56	7530	5.27	567.61	16217	0.00	0.00	0
4.7	4.39	266.41	7612	5.32	573.74	16393	0.00	0.00	0
4.8	4.44	269.23	7692	5.38	579.81	16566	0.00	0.00	0
4.9	4.49	272.02	7772	5.44	585.82	16738	0.00	0.00	0
5	4.53	274.78	7851	5.49	591.77	16908	0.00	0.00	0
5.1	4.58	277.51	7929	5.55	597.66	17076	0.00	0.00	0
5.2	4.62	280.22	8006	5.60	603.49	17243	0.00	0.00	0
5.3	4.67	282.90	8083	5.65	609.26	17408	0.00	0.00	0
5.4	4.71	285.56	8159	5.71	614.99	17571	0.00	0.00	0
5.5	4.75	288.19	8234	5.76	620.65	17733	0.00	0.00	0
5.6	4.80	290.80	8309	5.81	626.27	17893	0.00	0.00	0
5.7	4.84	293.38	8382	5.86	631.84	18053	0.00	0.00	0
5.8	4.88	295.95	8456	5.91	637.36	18210	0.00	0.00	0
5.9	4.92	298.49	8528	5.96	642.83	18366	0.00	0.00	0
6	4.97	301.01	8600	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0

CAPACIDAD Y CAUDAL CIRCULANTE EN EL COLECTOR

TRAMO	POZO	DIAM (mm)	PEND (%)	CAPACIDAD (l/s)	CAUDAL (l/s)
1	7986	300	-0.26	62.66	19.98
	7984	300	-0.17	50.67	19.98
	7980	400	-0.12	91.68	19.98
	7978	400	-4.5	561.4	19.98
	7977	400	-1.9	364.79	19.98
	7976	400	-1.44	317.58	19.98
	7974	400	-0.28	140.04	19.98
	7972	400	-0.81	238.18	19.98
	7971	400	-1.32	304.06	19.98
	7969	400	-1.51	325.2	19.98
	7967	400	-0.32	149.71	19.98
	7966	400	-2.73	437.27	19.98
	7965	400	-0.18	112.28	19.98
	7964	400	-1.26	297.07	19.98
	7963	400	-0.54	194.48	19.98
	7962	400	-0.26	134.94	19.98
	7961	400	-0.86	245.42	19.98
	7960	400	-0.16	105.86	19.98
	7959	400	-0.3	144.95	19.98
	2	7958	400	-0.36	158.79
7957		400	-0.85	243.99	105.1
7956		400	-0.49	185.25	105.1
7955		400	-0.88	248.26	105.1
7954		400	-0.3	144.95	105.1
7953		400	-0.43	173.54	117.7
3	7952	400	-1.76	351.09	117.7
	7951	400	-2.03	377.06	117.7
	7950	400	-0.47	181.43	117.7
	7861	300	-3.61	233.48	117.7
	7862	300	-6.45	312.09	117.7
	7863	300	-2.65	200.04	117.7
	7864				

RESUMEN DE CAPACIDAD Y CAUDAL DEL COLECTOR

TRAMO	CAPAC MIN (l/s)	CAUDAL (l/s)	CAPAC SOBR (l/s)	EQ. VIVDAS
1	50.67	19.98	30.69	877
2	144.95	105.1	39.85	1139
3	173.54	117.7	55.84	1595

CAPAC MIN: Capacidad mínima del tramo.

CAUDAL: Caudal máximo de aportación en el tramo correspondiente

CAPAC. SOBR: Capacidad sobrante en el tramo correspondiente

EQ. VIVDAS: Capacidad sobrante en viviendas equivalentes

**FICHAS DE SANEAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA**

FICHAS DE SANEAMIENTO AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA

Seguidamente se presentan las fichas con las características de cada uno de los pozos pertenecientes a los tramos de estudio del colector de la red general existente del municipio de La Coruña.

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07986

Id Pozo: 035400015

X: 546311.384

Y: 4797122.403

Z: 57.428

Calle:

Número: 015

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.65

Diámetro: 1

Largo: 0

Ancho: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07990	HORMIGON	1.6	0.3	50.22	-1.20

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07984	HORMIGON	1.65	0.3	31.41	-0.26

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07984

Id Pozo: 035400013

X: 546324.674

Y: 4797150.867

Z: 57.147

Calle:

Número: 013

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.5

Diámetro: 0.9

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07986	HORMIGON	1.45	0.3	31.41	-0.26

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07980	HORMIGON	1.5	0.3	29.44	-0.17

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07980

Id Pozo: 035400010

X: 546337.181

Y: 4797177.52

Z: 57.247

Calle:

Número: 010

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.7

Diámetro: 1

Largo: 0

Ancho: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07984	HORMIGON	1.65	0.3	29.44	-0.17

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07978	PVC	1.7	0.4	27.49	-0.12

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.

Ficha de Pozo.

ItemPozo:07978

Id Pozo: 035400006

X: 546346.888

Y: 4797203.243

Z: 57.563

Calle:

Número: 006

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.1

Diámetro: 1

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07980	PVC	2.05	0.4	27.49	-0.12

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07977	PVC	2.1	0.4	27.05	-4.50

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07977

Id Pozo: 035400005A

X: 546358.435

Y: 4797227.7

Z: 56.647

Calle:

Número: 005

Duplicado: A

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.45

Diámetro: 1

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07978	PVC	2.4	0.4	27.05	-4.50

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07976	PVC	2.45	0.4	6.03	19.08

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07976

Id Pozo: 035400005

X: 546364.32

Y: 4797228.999

Z: 57.647

Calle:

Número: 005

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.35

Diámetro: 1.1

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07977	PVC	2.3	0.4	6.03	19.08

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07974	HORMIGON	2.35	0.4	23.50	-1.44

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.2	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07974

Id Pozo: 035400004A

X: 546378.545

Y: 4797247.709

Z: 57.409

Calle:

Número: 004

Duplicado: A

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.5

Diámetro: 1.1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07976	HORMIGON	2.45	0.4	23.50	-1.44

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07972	PVC	2.5	0.4	24.70	-0.28

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07972

Id Pozo: 035400003

X: 546396.56

Y: 4797264.611

Z: 57.539

Calle:

Número: 003

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.75

Diámetro: 1.1

Largo: 0

Ancho: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07974	PVC	2.7	0.4	24.70	-0.28

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07971	PVC	2.75	0.4	38.59	-0.81

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07971

Id Pozo: 035400000Q

X: 546428.671

Y: 4797286.022

Z: 57.228

Calle:

Número: 000

Duplicado: Q

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.8

Diámetro: 1

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07972	PVC	2.75	0.4	38.59	-0.81

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07969	PVC	2.8	0.4	57.33	-1.32

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07969

Id Pozo: 0354000000

X: 546473.248

Y: 4797322.08

Z: 57.369

Calle:

Número: 000

Duplicado: 0

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 3.45

Diámetro: 1.2

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07971	PVC	3.7	0.4	57.33	-1.32

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07967	PVC	3.45	0.4	69.12	-1.51

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07967

Id Pozo: 035400000M

X: 546506.183

Y: 4797382.846

Z: 56.723

Calle:

Número: 000

Duplicado: M

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 3.9

Diámetro: 1.2

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07969	PVC	3.85	0.4	69.12	-1.51

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07966	PVC	3.9	0.4	33.27	-0.32

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07966

Id Pozo: 035400000L

X: 546496.361

Y: 4797414.632

Z: 55.918

Calle:

Número: 000

Duplicado: L

Diámetro Tapa: 0.55

Tapa con Sumidero

Profundidad: 3.25

Diámetro: 1.3

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07967	PVC	3.2	0.4	33.27	-0.32

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07965	PVC	3.25	0.4	21.87	-2.73

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.15	Rejilla 35x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07965

Id Pozo: 035400000K

X: 546493.69

Y: 4797436.341

Z: 55.47

Calle:

Número: 000

Duplicado: K

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 4.85

Diámetro: 1.5

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07966	PVC	3.4	0.4	21.87	-2.73

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07964	PVC	4.85	0.4	31.45	-0.18

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07964

Id Pozo: 035400000J

X: 546490.523

Y: 4797467.629

Z: 54.964

Calle:

Número: 000

Duplicado: J

Diámetro Tapa: 0.55

Tapa con Sumidero

Profundidad: 4.45

Diámetro: 1.5

Largo: 0

Ancho: 0

Pates: 0

✓ Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07965	PVC	4.4	0.4	31.45	-0.18
08010	PVC	1.25	0.15	9.36	-5.10

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07963	PVC	4.45	0.4	26.84	-1.26

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.9	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07963

Id Pozo: 035400000I

X: 546491.532

Y: 4797494.451

Z: 54.177

Calle:

Número: 000

Duplicado: I

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 4.05

Diámetro: 1.3

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07964	PVC	4	0.4	26.84	-1.26

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07962	PVC	4.05	0.4	30.55	-0.54

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07962

Id Pozo: 035400000H

X: 546497.475

Y: 4797524.417

Z: 53.612

Calle:

Número: 000

Duplicado: H

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 3.7

Diámetro: 1.3

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07963	PVC	3.65	0.4	30.55	-0.54

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07961	PVC	3.7	0.4	29.16	-0.26

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.55	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.

Ficha de Pozo.

ItemPozo:07961

Id Pozo: 035400000G

X: 546505.266

Y: 4797552.517

Z: 53.136

Calle:

Número: 000

Duplicado: G

Diámetro Tapa: 0.55

Tapa con Sumidero

Profundidad: 3.35

Diámetro: 1.2

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07962	PVC	3.3	0.4	29.16	-0.26

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07960	PVC	3.35	0.4	28.67	-0.86

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07960

Id Pozo: 035400000F

X: 546515.709

Y: 4797579.214

Z: 52.689

Calle:

Número: 000

Duplicado: F

Diámetro Tapa: 0.55

Tapa con Sumidero

Profundidad: 3.2

Diámetro: 1.2

Largo: 0

Ancho 0

Pases: 0

✓ Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07961	PVC	3.15	0.4	28.67	-0.86

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07959	PVC	3.2	0.4	30.55	0.16

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.15	Rejilla 35x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07959

Id Pozo: 035400000E

X: 546526.16

Y: 4797607.924

Z: 52.289

Calle:

Número: 000

Duplicado: E

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.8

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07960	PVC	2.75	0.4	30.55	0.16

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07958	PVC	2.8	0.4	30.90	-0.30

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07958

Id Pozo: 035400000D

X: 546536.358

Y: 4797637.094

Z: 52.047

Calle:

Número: 000

Duplicado: D

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.7

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07959	PVC	2.65	0.4	30.90	-0.30

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07957	PVC	2.7	0.4	63.30	-0.36

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07957

Id Pozo: 035400066

X: 546550.261

Y: 4797698.849

Z: 51.372

Calle:

Número: 066

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.3

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07958	PVC	2.25	0.4	63.30	-0.36

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07956	PVC	2.3	0.4	26.00	-0.85

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.55	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07956

Id Pozo: 035400000C

X: 546554.677

Y: 4797724.473

Z: 51.152

Calle:

Número: 000

Duplicado: C

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.35

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07957	PVC	2.3	0.4	26.00	-0.85
08006	PVC	1.3	0.3	8.39	-4.58

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07955	PVC	2.35	0.4	29.50	-0.49

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.55	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07955

Id Pozo: 035400000B

X: 546560.317

Y: 4797753.433

Z: 51.007

Calle:

Número: 000

Duplicado: B

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.4

Diámetro: 1

Largo: 0

Pates: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07956	PVC	2.35	0.4	29.50	-0.49

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07954	PVC	2.4	0.4	29.15	-0.88

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.6	0.2	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07954

Id Pozo: 035400000A

X: 546565.945

Y: 4797782.038

Z: 50.8

Calle:

Número: 000

Duplicado: A

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.5

Diámetro: 1

Largo: 0

Pates: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07955	PVC	2.45	0.4	29.15	-0.88

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07953	PVC	2.5	0.4	25.80	-0.30

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.47	0.1	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07953

Id Pozo: 035400000

X: 546571.11

Y: 4797807.319

Z: 50.422

Calle:

Número: 000

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 2.25

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho: 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07954	PVC	2.2	0.4	25.80	-0.30

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07952	PVC	2.25	0.4	41.04	-0.43

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
PVC	0.5	0.15	Rejilla 70x35cm

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07952

Id Pozo: 060100060

X: 546593.284

Y: 4797841.857

Z: 49.446

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 060

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.5

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07953	PVC	1.45	0.4	41.04	-0.43

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07951	PVC	1.5	0.4	19.21	-1.76

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07951

Id Pozo: 060100059A

X: 546604.035

Y: 4797857.782

Z: 48.908

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 059

Duplicado: A

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.35

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07952	PVC	1.3	0.4	19.21	-1.76

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07950	PVC	1.35	0.4	20.80	-2.03

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07950

Id Pozo: 060100059

X: 546615.492

Y: 4797875.143

Z: 48.586

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 059

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.5

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07951	PVC	1.45	0.4	20.80	-2.03

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07861	PVC	1.5	0.4	24.07	-0.47

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07861

Id Pozo: 060100058

X: 546632.008

Y: 4797892.648

Z: 48.524

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 058

Duplicado:

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.6

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07950	PVC	1.55	0.4	24.07	-0.47

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07862	HORMIGON	1.6	0.3	6.20	-3.61

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07862

Id Pozo: 060100058A

X: 546636.373

Y: 4797897.051

Z: 48.5

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 058

Duplicado: A

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.45

Diámetro: 0

Largo: 1.5

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 1.5

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07861	HORMIGON	1.3	0.3	6.20	-3.61

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07863	HORMIGON	1.85	0.3	6.97	6.45

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07863

Id Pozo: 060100058B

X: 546639.345

Y: 4797903.36

Z: 48.45

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 058

Duplicado: B

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.4

Diámetro: 0

Largo: 1.5

Ancho 1.5

Pases: 0

 Conservación buena

Red: FECALES

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07862	HORMIGON	1.35	0.3	6.97	6.45

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07864	HORMIGON	1.4	0.3	7.13	-2.65

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------

Red de Saneamiento de La Coruña.**Ficha de Pozo.**

ItemPozo:07864

Id Pozo: 060100058C

X: 546641.88

Y: 4797910.022

Z: 48.411

Calle: LUGAR DE MESOIRO

Número: 058

Duplicado: C

Diámetro Tapa: 0.55

 Tapa con Sumidero

Profundidad: 1.6

Diámetro: 1

Largo: 0

Pases: 0

 Conservación buena

Ancho 0

Red: UNITARIO

Tipo: NORMAL

Observaciones: TAPA: AYUNTAMIENTO

Tramos que entran al pozo

Viene del Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07863	HORMIGON	1.55	0.3	7.13	-2.65
07865	HORMIGON	1.55	0.4	6.98	0.27
07866	PVC	1.25	0.3	8.33	-1.28
07880	PVC	1	0.2	8.69	-3.15

Tramo que sale del pozo

Va al Pozo	Material	Profundidad	Diámetro	Longitud	Pendiente
07881	HORMIGON	1.6	0.3	8.18	0.35

Sumideros al pozo

Material	Profundidad	Diámetro	Tipo sumidero
----------	-------------	----------	---------------