
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

INDICE TÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

CAPÍTULO 1: *DETERMINACIONES GENERALES*

- 1.1. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES
- 1.2. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 1.3. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL
- 1.4. TIPO DE INICIATIVA

CAPÍTULO 2: *INFORMACIÓN URBANÍSTICA*

- 2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
- 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA FINCA

CAPÍTULO 3: *OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN*

- 3.1. CONDICIONANTES DE LA INFORMACIÓN
- 3.2. CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL
- 3.3. CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN
- 3.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.5. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y PARCELAS

CAPÍTULO 4: *ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA. ESTUDIO DE RESERVAS Y SISTEMAS GENERALES*

- 4.1. RESIDENCIAL
- 4.2. DOTACIONAL
- 4.3. RED VIARIA
- 4.4. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LOS SERVICIOS

CAPÍTULO 5: *DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO*

- 5.1. DIVISIÓN EN POLÍGONOS
- 5.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO
- 5.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO
- 5.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- 5.5. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 5.6. COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO
- 5.7. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
- 5.8. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR



CAPÍTULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

1.1. ADECUACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES: ✓

El Plan Parcial se desarrolla en un conjunto de parcelas de titularidad privada, situadas en el Monte de A Zapateira, parroquia de Elviña, en una zona de ladera con pendiente hacia el NE, dentro de un ámbito de Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar, delimitado por el PGOM del Ayuntamiento de La Coruña (Plan General de Ordenación Municipal), que fue aprobado definitivamente el día 19 de Octubre de 1998.

1.2. PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL:

De acuerdo a las determinaciones del PGOM en su artículo 3.5.12, el Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar, para poder incorporarse al proceso de desarrollo urbanístico, ha de hacerlo a través de la figura de un Plan Parcial. X

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

Mediante la aprobación del Plan Parcial se pretende obtener la clasificación como Suelo Urbanizable (Art. 21.2 de la LSG), y, tras la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, establecer un suelo edificable con uso característico residencial.

Según el Art. 23 de la LSG, y por tratarse de Suelo Rústico Común, el Plan Parcial deberá:

- a) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General y con la estructura general del territorio.
- b) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
- c) Adoptar las medidas necesarias para la integración de la iniciativa propuesta en el ámbito de suelo rústico en que se plantea y prever las actuaciones a desarrollar para mejorar las condiciones y los equipamientos de los núcleos rurales del entorno.
- d) Establecer las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos a los que se refieren los apartados anteriores, sin perjuicio de que las empresas suministradoras



de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, teléfono y similares que puedan establecerse contribuyan a su financiación en la parte que corresponda. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario."

El presente Plan desarrolla un ámbito de 23.451 m² de titularidad privada, y los propietarios que han secundado de forma expresa la contratación de los trabajos de redacción del Plan Parcial sumaban un porcentaje del 53'34%.

Al adscribirse al presente plan 767 m² en el S.R.E.P.A. del Monte Aberto en concepto de Sistemas Generales de espacios libres, de propietario real desconocido, el porcentaje disminuye al 51'65%.

1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA INICIATIVA PLANTEADA:

El proceso urbanizador de la zona viene justificado por la paulatina consolidación de vocación residencial que ha adquirido en los últimos años el Monte de A Zapateira, en el cual ya se han ido construyendo diversas urbanizaciones de uso residencial y edificaciones destinadas a residencias estudiantiles y de la tercera edad.

La delimitación del sector hace posible el desarrollo dotacional fijado para una unidad básica definida en el Reglamento de Planeamiento, y su configuración se ve delimitada teniendo en cuenta la realidad existente en su entorno; por la presencia de la carretera CP-3006 en sus dos ramales (hacia Uxes y hacia el Club de Golf), y por la existencia de edificaciones unifamiliares en la práctica totalidad de las parcelas colindantes.

Las fincas incluidas en el plan son las siguientes:

FINCA UNO (089):

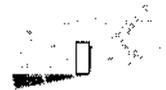
Denominada Pugallos. Referencia Catastral: 15900000000800089SR.

Superficie: 1.562 m². Propiedad de Promocions O'Carón, s.l. Inscrita en el Registro de número dos de A Coruña con el número: 76.270. Linderos: Norte: Parcela 88, propiedad de Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta; Sur: Camino de acceso al Colegio Montegrande; Este: Carretera Pública de la Zapateira CP-3006 (ramal a Uxes); Oeste: Parcela 90, propiedad de D. Zoilo Rodríguez Cancela.

FINCA DOS (033):

Denominada Pugallos. Referencia Catastral:15900000000800033SH.

Superficie: 5.291 m². Propiedad de Promocions O'Carón, s.l.. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de A Coruña con el número: 76.272. Linderos: Norte: Parcela 155,



propiedad de Doña Margarita Lobato Noreña, Parcela 156, propiedad de Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta, Parcela 157, propiedad también de Promocions O'Carón, s.l.; Sur: Parcela 108, propiedad de D. Alberto Villar López; Este: Parcela 112, propiedad de Doña Rosario López Dans; Oeste: Carretera Pública de la Zapateira (ramal a Uxes).

FINCA TRES (155):

Denominada Pugallos. Referencia Catastral:15900000000800155??.

Superficie: 2.000 m². Propiedad de Margarita Lobato Noreña. Sobre esta finca se levanta una construcción de la que se hace mención en el informe notarial y pericial, aunque la misma no figura inscrita en el registro número dos de la propiedad ni en el catastro. La finca sí está inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de A Coruña con el número 72100. Linderos: Norte: Carretera Pública de la Zapateira CP-3006 (ramal a Uxes); Sur: Parcela 33, propiedad de Promocions O'Carón, s.l.; Este: Parcela 156, propiedad de Herederos de M^a Leonor Noreña Basanta; Oeste: Carretera Pública de la Zapateira (ramal a Uxes).

Nota importante: Esta finca ha sido medida por el ingeniero conjuntamente con la 156 por no permitir los propietarios el acceso a la misma, pese a haber sido citados previamente, y ambas se encuentran perimetralmente cerradas con bloque de hormigón y malla metálica. Hemos asignado 2000 m² a esta finca y el resto a la finca 156 ya que, de no disponer ésta de 2000 m², le hubiera sido imposible obtener licencia al amparo del anterior PGOU. Hemos solicitado a este Ayuntamiento la correspondiente licencia de construcción.

FINCA CUATRO (156):

Denominada Pugallos. Referencia Catastral:15900000000800156??.

Superficie: 814 m². Propiedad de Herederos de M^a Leonor Noreña Basanta. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de A Coruña con el número 22387. Linderos: Norte: Parcela 158, propiedad de Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta; Sur: Parcela 33, propiedad de Promocions O'Carón, s.l.; Este: Parcela 157, propiedad de Promocions O'Carón, s.l.; Oeste: Parcela 155, propiedad de de Doña Margarita Lobato Noreña.



FINCA CINCO (157):

Denominada Pugallos. Referencia Catastral:15900000000800157SW.
Superficie: 2.017 m². Propiedad de Promocions O'Carón, s.l.. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de A Coruña con el número 82495N. Linderos: Norte: Parcela 158 propiedad de Herederos de M^a Leonor Noreña Basanta; Sur: Parcela 33, propiedad de Promocions O'Carón, s.l.; Este: Parcela 113, propiedad de Promocions O'Carón, s.l, Oeste: Parcela 156 propiedad de herederos de Maria Leonor Noreña Basanta.

FINCA SEIS (158):

Denominada Pugallos. Referencia Catastral:15900000000800158??.
Superficie: 1.198 m², de reciente expropiación para la ampliación de la carretera. Propiedad de Herederos de M^a Leonor Noreña Basanta. Inscripción registral desconocida. Linderos: Norte: Resto Parcela 82 en el catastro, (no existente en la realidad según informe pericial y constatación notarial que se adjunta en la delimitación de polígono, lindando con la 170), propiedad de Promocions O'Carón, s.l. (antes Argimiro Vidal Deza); Sur: Parcela 157, propiedad de Promocions O'Carón, s.l.; Este: Parcela 113, propiedad de Promocions O'Carón, s.l, Oeste: Carretera Pública de la Zapateira CP-3006 (ramal a Uxes).

FINCA SIETE (170):

Denominada Zapateira. Referencia Catastral:15900000000800170ST.
Superficie: 285 m². Propiedad de Promocions O'Carón, s.l. (antes Argimiro Vidal Deza). No consta inscripción en el Registro de la Propiedad. Linderos: Norte: Carretera Pública de A Zapateira CP-3006 (ramal a Uxes); Sur: Resto parcela 82 no existente, en la realidad Parcela 158 propiedad de Herederos de M^a Leonor Noreña Basanta; Este: Parcela 113, propiedad de Promocions O'Carón, s.l; Oeste: Carretera Pública de la Zapateira (ramal a Uxes).

FINCA OCHO (113):

Denominada Vidueiros y Cal de Portas. Referencia Catastral: 15900000000800113SI.
Superficie: 3.353 m². Propiedad de Promocions O'Carón, s.l.. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de A Coruña con el número: 40528. Linderos: Norte: Carretera Pública de A Zapateira CP-3006 (ramal a Uxes); Sur: Parcela 112, propiedad de Rosario López Dans; Este: trazado antiguo de la carretera de A Zapateira (ramal Club de Golf), vía consolidada en la urbanización; Camino Público, también consolidado como vial de la urbanización y Oeste: Parcela 170, propiedad de Promocions O'Carón,s.l. (antes D Argimiro Vidal Deza), Parcela 158, propiedad de Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta; Parcela 157, propiedad también de Promocions O'Carón, s.l.



FINCA NUEVE (112):

Denominación ignorada. Referencia Catastral: 15900000000800112??.

Superficie: 2.011 m². Propiedad de Rosario Lopez Dans. Se desconoce la inscripción registral. Linderos: Norte: Parcela 113 de Promocions O'Carón,s.l.; Sur: Parcela 111, propiedad de Herederos de Amelia López Dans ó Rosario López Dans; Este: Camino Público; Oeste: Parcela 33, propiedad de Promocions O'Carón,s.l

FINCA DIEZ (111):

Denominación ignorada. Referencia Catastral: 15900000000800111??.

Superficie: 2.018 m². Propiedad de Herederos de Amelia López Dans ó Rosario López Dans. Se desconoce la existencia de inscripción registral. Linderos: Norte: Parcela 112 propiedad de Rosario López Dans; Sur: Parcela 110 propiedad de Don Jaime Martínez; Este: Camino Público; Oeste: Parcela 108, propiedad de D. Alberto Villar López.

FINCA ONCE (114 / 115 / 117):

Denominación ignorada. Referencia Catastral: 15900000000800114?? / 115 / 117. Superficie: 2902 m². Esta finca está formada por los restos dejados por el nuevo trazado del vial de la hijuela al club de golf de la carretera CP-3006. Los propietarios de la finca 114 son los Herederos de Amelia López Dans y, de la finca 115, Rosario López Dans. El propietario de la hijuela de la 117 sería Don José Manuel Álvarez Fernández, aunque dicha hijuela ya no existe, tal y como se ha puesto de manifiesto en el informe notarial adjuntado en la delimitación del polígono por haber ancheado las cunetas de la carretera y existir una sustancial diferencia en la forma y tamaño de la realidad de esta finca con la certificación gráfica catastral. Se desconoce la inscripción registral. Linderos: Norte: Carretera Pública de la Zapateira CP-3006 (Ramal Uxes); Sur: Parcela 113, propiedad de Promocions O'Carón, s.l.; Parcelas 120 y 53, de propiedad desconocida; Este: Carretera Pública de A Zapateira (ramal nuevo Club de Golf); Oeste: trazado antiguo de la Carretera de A Zapateira (ramal Club de Golf), consolidado como vial en la urbanización.

FINCA DOCE (Resto, o hijuela de la 82):

No existe en la realidad, tal y como se ha comprobado con el informe pericial y acta notarial adjuntados en la delimitación de polígono, lindando directamente la 158 con la 170.



FINCA DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (segregación de la 318):

Denominada Palleiro. Referencia Catastral 1590000000140031ST.

Superficie segregación: 767 m². Catastrada erróneamente a nombre de Jesús Aldao Pan (presunto desconocido). Linderos: Norte: Parcela 317 propiedad de Luis Segade Vazquez y otro. Sur: Parcela 323 propiedad del Ayuntamiento de La Coruña. Este: Parcela 296 propiedad de José Lamas ó Juan Pombo Seoane y otros. Oeste: Parcela 323 propiedad del Ayuntamiento de La Coruña.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 7.5.3.1. de la Memoria Justificativa del PGOM, en el que se expone la exigencia del desarrollo de los sistemas generales que son precisos para dotar a la actuación de equipamientos, servicios generales de urbanización además de los interiores o propios del sector, se pasa ahora a aclarar estos aspectos.

1.2.2. DETERMINACIÓN DE LOS ELEMENTOS Y REDES EXTERIORES DE INFRAESTRUCTURA:

Red viaria:

La actuación prevista se apoya sobre los dos ramales de la carretera CP-3006 de acceso a A Zapateira, adscritos a la Excm. Diputación de A Coruña, y sobre el antiguo tramo de esta misma carretera, en el ramal de acceso al Club de Golf.

Se plantea un área de aparcamiento de un único sentido que recorre la urbanización de Este a Oeste. El trazado antiguo de la CP-3006 en el interior de la futura urbanización también se convierte en vía de sentido único. Estas medidas contribuyen a reducir la actual peligrosidad de la bifurcación de la carretera CP-3006, evitando conflictos con la eliminación de un sentido de circulación, y garantizando la entrada a todas las fincas con la nueva vía, quedando establecidas dos entradas y una salida.

Se realizarán obras de mejora en los lindes de las carreteras y vías existentes con las fincas incluidas, y se realiza una nuevo vía sin salida, para dar acceso a un grupo de viviendas de la urbanización.

Red de saneamiento:

- *Aguas fecales:* La red de saneamiento se conectará a la red de saneamiento del Concello de Culleredo, según autorización de su comisión de gobierno, existiendo dos alternativas de entronque en las proximidades de la zona solicitada; bien mediante punto existente en las proximidades del Casino, bien mediante la urbanización que tiene proyectada Fadesa en A Zapateira.



- *Aguas pluviales:* La red de aguas pluviales también se conectará a la red de saneamiento del Concello de Culleredo, existiendo las dos mismas alternativas de entronque mencionadas para aguas fecales.

Red de abastecimiento:

Actualmente la empresa distribuidora de aguas en el municipio de A Coruña EMALCSA no sirve con "traída" esta zona. No obstante, esta empresa está realizando un proyecto de ampliación de su red a esta zona, con lo que se resolverá el problema.

Así, la empresa suministradora realizó en su día una canalización de agua que transcurre por el margen izquierdo de la carretera CP-3006 de acceso a A Zapateira, estando la última arqueta de dicha canalización justo frente al polígono de actuación. Dicha tubería está en previsión de servicio y para conexión a la misma, una vez realizado el depósito de agua.

Las conversaciones mantenidas con la empresa suministradora (E.M.A.L.C.S.A.) confirman que en breve estará en condiciones de suscribir un convenio con esta empresa para tal fin, teniendo en cuenta que se puede realizar el suministro a la urbanización sin necesidad de un depósito de agua. Se manifiesta el compromiso de presentar el convenio y proyecto antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, dejando la aprobación del mismo condicionada a la entrega del proyecto y convenio.

Red eléctrica:

La conexión queda garantizada por la existencia de líneas vecinas a la zona, y por los documentos de conformidad presentados por la propia empresa suministradora, indicando los puntos de entronque y las características.

Red de telefonía:

Esta conexión, de la misma manera que la de red eléctrica, queda garantizada por la existencia de líneas vecinas a la zona, y por los documentos de conformidad presentados por la propia empresa suministradora.

1.2.3. INTEGRACIÓN DE LA INICIATIVA EN EL ÁMBITO DEL SUELO RÚSTICO EN QUE SE PLANTEA:

El Plan Parcial se redacta con el fin de desarrollar urbanísticamente este suelo, asumiendo la cesión de terrenos para viales y equipamientos de acuerdo a lo señalado por el PGOM. Las cesiones se realizarán conjuntamente con la urbanización de los terrenos, que correrá a cargo de los promotores del Plan Parcial. Asimismo se cederá al Ayuntamiento de La Coruña el 10% del aprovechamiento urbanístico de acuerdo con lo indicado en el Art. 18,4º sobre el suelo urbanizable recogido en la Ley 6/1998 del 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, dado que este



SRAU adquiere por la aprobación del correspondiente Plan Parcial la clasificación de suelo urbanizable según los artículos 21,2º y 78,2º de la Ley del Suelo de Galicia.

Según lo reflejado en el apartado 4.2.2.4. de la Memoria Justificativa del PGOM de La Coruña, se dispone que este aprovechamiento del 10% cedido al Ayuntamiento, deberá ser destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Según el punto 5º del artículo 157 de la LSG: *"Cuando el uso de los terrenos o las características del polígono o unidad reparcelable no resulten adecuadas a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo, y exista conformidad de todos los propietarios afectados, la Administración actuante podrá transmitirles el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en el mismo, por el precio resultante de su valor urbanístico."*

Podríamos justificar que nos encontramos en tal supuesto por las siguientes razones:

- Por los propios objetivos del PGOM para el uso residencial establecidos en el punto 4.2.2.4 de la memoria justificativa cuando se pretende la creación de viviendas de alta calidad en A Zapateira (322 m² construidos).

Utilizaremos esta justificación en los distintos apartados y artículos de este documento que hagan referencia al tema.

1.2.4. ESTABLECIMIENTO DE LAS GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:

El presente Plan Parcial se formula con el 51'65% de los propietarios del suelo, los cuales asumirán en cualquier caso las garantías necesarias para la urbanización del conjunto.

1.3. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL:

Según el artículo 22 de la LSG: *"Los planes parciales contendrán en todo caso las siguientes determinaciones:*

- *Delimitación del ámbito de planeamiento, abarcando un sector definido por el plan general.*
- *Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.*
- *Delimitación de las zonas e que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.*
- *Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de titularidad pública, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será como mínimo de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, sino estuviera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, no pudiendo ser inferior esta reserva al 10% del total*



de la superficie ordenada, estableciéndose con independencia de las superficies destinadas en el plan general a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

- Fijación de reservas de terrenos para equipamientos y servicios de titularidad pública, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, incluyendo centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial si no se hubiera determinado previamente el número de viviendas que se van a construir y que como mínimo serán equivalentes a los necesarios para el establecimiento y las instalaciones de unidades escolares completas.*
- Emplazamientos reservados para dotaciones y equipamientos de interés público y social en proporción a la edificabilidad permitida.*
- Trazado y características de la red propia del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en una proporción mínima de una plaza por cada vivienda u 80 m² de edificación, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas del viario y de espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.*
- Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.*
- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios, y urbanización en los polígonos que comprenda el sector y, en su caso, de solicitar licencias de edificación, una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.”*



Las determinaciones establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, hacen indicar que:

- El sistema de actuación será el de compensación por Junta de Compensación.
- Los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como entre aquél y los futuros propietarios se establecerán en el proyecto de compensación y en el plan de etapas.
- Se supedita a la redacción del Proyecto de Compensación la conveniencia de plantear una entidad de conservación a cargo de los futuros propietarios, así como un periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de la conservación, o se entregarán las obras de urbanización al municipio para su conservación.
- "Promocions O'Carón, S.L.", entidad redactora del plan, se constituyó en La Coruña el 19 de Agosto de 1998, figura inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, con fecha 27 de Agosto de 1998, con el Nº 1/98/9931, Protocolo Nº 1.500, y domicilio social en Avda. de Buenos Aires, 3, 4º izda. 15004 de A Coruña. Los medios económicos, al ser una urbanización de iniciativa particular, proceden del capital social de la empresa promotora y de las fuentes de financiación y crédito privado y oficial, en su caso, habituales.
- Esta entidad garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

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

1.4. TIPO DE INICIATIVA:

El desarrollo del ámbito que delimita el plan parcial en el sector de SRAU de A Zapateira, es una actuación de iniciativa particular por parte de los propietarios del 51,65% de los propietarios de los terrenos incluidos en dicho ámbito, pertenecientes a Promocions O'Carón, s.l.



CAPITULO 2: INFORMACION URBANISTICA

2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1.1. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

La superficie de la parcela es de 23.451 m², situadas en el Monte de A Zapateira, parroquia de Elviña, en una zona de ladera con pendiente hacia el NE, dentro de un ámbito de Suelo Rústico Común Apto para Urbanizar, a los que se sumarán 6.394 m² pertenecientes a viales existentes, quedando una superficie total del sector de 29.845 m².

A esta superficie hay que añadir 767 m² en el S.R.E.P.A del Monte Aberto, en concepto de Sistemas Generales, que resultan de considerar 5 m² por habitante, entendiéndose 2'6 habitantes por vivienda en un total de 59 viviendas.

La parcela sobre la que se actúa se caracteriza por un descenso que parte de la esquina SO de la parcela avanzando hacia el NE, con privilegiadas vistas hacia la ciudad de La Coruña y la desembocadura de la ría.

La máxima diferencia de cota son 22 m, en un avance horizontal de 290 m.

2.1.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

El subsuelo es granítico con un pequeño mantillo de tierra vegetal sobre el que nacen tojos, retamas y zonas arboladas de eucaliptos, predominando los vientos del noroeste.

2.1.3. OTRAS

El clima es oceánico, húmedo y templado, con temperaturas normales de pocas diferencias térmicas, dándose en esta zona los menores contrastes de toda Galicia.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El uso dominante de la finca es el de monte, debido a las condiciones topográficas de la misma y su situación de abandono, que permitió que fuese cubierta de vegetación.



Las infraestructuras existentes son las siguientes:

- *Accesos:* El acceso a la parcela se realiza a través de la carretera pública de A Zapateira, CP-3006, enlazando con la parcela en dos puntos, uno directamente a través de dicha carretera en dirección a Uxes y otro a través del ramal de esta carretera en su derivación hacia el Club de Golf.
- *Viarío:* Existen algunos elementos de viario en las zonas limítrofes de la urbanización, correspondientes al antiguo tramo de la carretera pública de A Zapateira, CP-3006, y a un camino de acceso a viviendas. Se realizarán mejoras en estos elementos, consistentes en la adaptación de los mismos a las dimensiones y condiciones reglamentarias.
- *Infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua:* Actualmente no existe en la parcela ningún tipo de conexión a los sistemas generales del Ayuntamiento de A Coruña, y las redes existentes se encuentran alejadas de esta zona.
- *Infraestructuras de red eléctrica y telefonía:* Existen puntos de entronque con estas infraestructuras en zonas cercanas al Plan.

2.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DE LA FINCA

La parcela objeto del presente Plan Parcial surge de la unión de varias fincas pertenecientes a Promocions O'Carón S.L., a las que se les suma las fincas de otros cuatro propietarios; Margarita Lobato Noreña, Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta, Rosario López Dans y Herederos de Amelia López Dans.

En el plano de parcelario actual se grafían todas las parcelas que se incluyen o están afectadas por el ámbito del Plan Parcial.



La superficie de cada parcela es la siguiente:

Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE
1	Promocions O'Carón, s.l.	1.562 m ²
2	Promocions O'Carón, s.l.	5.291 m ²
3	Margarita Lobato Noreña	2.000 m ²
4	Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta	814 m ²
5	Promocions O'Carón, s.l.	2.017 m ²
6	Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta	1.198 m ²
7	Promocions O'Carón, s.l.	285 m ²
8	Promocions O'Carón, s.l.	3.353 m ²
9	Rosario López Dans	2.011 m ²
10	Herederos de Amelia López Dans o Rosario López Dans	2.018 m ²
11	Herederos de Amelia López Dans y/o Rosario López Dans	2.902 m ²
SG	Desconocido	767 m ²

Nota importante: La finca número 3 (correspondiente a la catastral número 155) y la número 4 (correspondiente a la catastral 156), han sido medidas por el ingeniero conjuntamente por no permitir los propietarios el acceso a la misma, pese a haber sido citados previamente, y ambas se encuentran perimetralmente cerradas con bloque de hormigón y malla metálica Hemos asignado 2000 m² a la parcela 3 (catastral 155) y el resto a la parcela 4 (catastral 156); porque, de no disponer la parcela 3 de 2000 m², le hubiera sido imposible obtener licencia al amparo del anterior PGOU. Tenemos solicitado a este ayuntamiento la correspondiente licencia de construcción ya que no consta dicha construcción ni en el registro de la propiedad ni en el catastro.

Los datos de identificación de los titulares catastrales son:

- Promocions O'Carón, S.L.
 - Domicilio social: Faro de Finisterre, Nº 1-5º C.
 - Población: A Coruña (15002)
 - Inscripción Registral: 1/98/9931
 - Notario actuante: Enrique Roger Amat.
 - Persona de contacto: Juan A. Martínez Gómez
 - Teléfono de contacto: 607-303885 y 981-256508



- Margarita Lobato Noreña
 - Domicilio: Novoa Santos 40, 5º B. (Actualmente se presume que vive en la construcción existente en la parcela número 3, catastral 155, arriba mencionada).
 - Población: A Coruña.

- Herederos de Doña María Leonor Noreña Basanta
 - Domicilio: Linares Rivas 54, 5º A.
 - Población: A Coruña.
 - Presumiblemente el representante de los herederos es Don Álvaro Lobato Alonso con domicilio en la vivienda denominada Toxeira en la parcela catastral 88 sita entrente de la 155.

- Rosario López Dans:
 - Domicilio: Peruleiro nº 10, 2º izda.
 - Población: A Coruña.

- Herederos de Amelia López Dans, hermana de la anterior, que, a su vez se presupone pueda ser una de las herederas:
 - Domicilio: Peruleiro nº 10, 2º izda.
 - Población: A Coruña.



CAPITULO 3: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

3.1. CONDICIONANTES DE LA INFORMACION

De la información urbanística se deducen los siguientes condicionantes que afectarán a la ordenación propuesta:

- Delimitación del sector dentro de un SRAU fijado por el PGOM.
- Superficie del sector: 23.451 m² del ámbito + 6.394 m² de las carreteras existentes. Total: 29.845 m², además se adscriben 767 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres en el S.R.P.E.A del Monte Aberto.
- Terreno con una orografía de importante desnivel cayendo hacia el NE.
- Subsuelo granítico.
- Infraestructuras existentes en las proximidades: Red eléctrica, de telefonía y gas.
- Infraestructuras inexistentes: Abastecimiento (pendiente de conexión con depósito) y saneamiento.

3.2. CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL

El Plan Parcial desarrolla un sector del SRAU y el PGOM de La Coruña establece dentro del capítulo 5, en el artículo 3.5.12 "Incorporación al proceso de desarrollo urbanístico del suelo rústico común apto para urbanizar", los condicionantes de los sectores englobados dentro de esta clase de suelo. Siendo las determinaciones, las siguientes:

- Densidad máxima: 30 viv/Ha.
- Edificación máxima: 0'45 m²/m².
- Tipología de vivienda unifamiliar, si bien se permitirá alcanzar hasta un máximo del 50% de la edificación con la tipología de vivienda colectiva de baja densidad.
- Altura máxima: B+2.
- Uso característico: residencial.
- Régimen urbanístico: El mismo que se fija en el capítulo 4 para el Suelo Urbanizable.
- Reservas de suelo para equipamientos: Serán las fijadas por la LSG y/o el Reglamento de Planeamiento vigente.
- Determinación del Aprovechamiento Tipo: Según lo establecido en el artículo 93 de la LSG.

Tal y como se define en el PGOM, Se carga al sector con una cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de La Coruña, pero según la justificación expuesta en el punto 1.2.3 de la memoria de este Plan Parcial, se señala la improcedencia de destinar dicha cesión a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.



También existe la obligatoriedad de ceder 5m² por habitante a Sistemas Generales, dicha cesión se realizará en el S.R.E.P.A del Monte Aberto.

3.3. CONDICIONANTES DE LA PROMOCION

Al tratarse de una promoción sobre un suelo que en su totalidad es de propiedad privada, los aprovechamientos indicativos que resulten de la ordenación planteada serán también de iniciativa y promoción privada, exceptuando el derecho del Ayuntamiento sobre el 10% del aprovechamiento lucrativo homogenizado. Con ello, la gestión, además de presentar una rentabilidad adecuada, intenta favorecer el equilibrio entre el objetivo urbanístico y las posibilidades de edificación que hagan viable la gestión del Plan Parcial.

3.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

La parcela objeto del Plan Parcial tiene una forma muy irregular. Presenta dos posibles accesos a cotas distintas. Uno de ellos, en la zona más baja de la parcela, al NE, es a través del ramal de la carretera de A Zapateira CP-3006 al Club de Golf, y el otro a través de la misma carretera de A Zapateira en su ramal que conduce hacia Uxes, en la parte más elevada de la parcela, al oeste.

La ordenación definida por el Plan Parcial responde perfectamente a las características que el PGOM redactó para este tipo de suelo, con una clara vocación de desarrollo urbanístico, pero teniendo en cuenta las características del entorno sobre el que se asienta. De este modo se opta por la tipología de vivienda unifamiliar adosada y aislada con jardín. La altura máxima será de B+1 sobre la rasante de la calle.

La parcela se ordena disponiendo el mayor número posible de viviendas hacia la zona de vistas, al norte, y los jardines al sur-suroeste, con el objeto de una aplicación estricta de criterios de ecoarquitectura. Se organiza, en consecuencia, una zona de aparcamiento que recorre toda la ordenación conectando los dos accesos de la misma antes descritos, y se realiza un nuevo vial sin salida para dar acceso a un grupo de viviendas de la urbanización.

Las cesiones de espacios verdes y zonas de juego y de parque deportivo se concentran en el centro de la urbanización para dar frente a un mayor número de viviendas, dejando una zona verde entre ellas, y desviándolas de la carretera principal CP-3006. Las cesiones para las dotaciones docentes se realizan en una parcela al SE de la urbanización, alejada de la carretera principal CP-3006 para evitar la peligrosidad de la vía al tratarse de una parcela destinada a



albergar un centro docente. El equipamiento comercial se sitúa en una parcela situada frente a la bifurcación de la carretera principal CP-3006, por tener ésta una buena situación de visibilidad y acceso frente a futuros clientes.

Se establecen zonas de aparcamiento y se garantiza una plaza de aparcamiento en garajes y parcela por vivienda.

3.5. CRITERIOS DE LA ORDENACION Y PARCELAS

El número total de viviendas que se plantean en el Plan Parcial es de 59, por debajo del límite de densidad fijado en el PGOM de 30 viviendas por hectárea que, en este caso, nos daría un total de 70 viviendas.

Como ya se ha descrito, las parcelas se organizan de acuerdo a la topografía y condiciones del entorno existentes, haciendo especial hincapié en aplicar estrictos criterios de ecoarquitectura para minimizar el impacto ambiental.

Algunas de las viviendas se apoyan sobre la carretera CP-3006, tanto en el tramo de sobre la carretera hacia Uxes (20 viviendas), como sobre la desviación al Club de Golf (9 viviendas), otras 25 viviendas se colocan a lo largo de la zona de aparcamiento que recorre la urbanización, y las 5 restantes sobre un nuevo camino que se abre desde el existente de acceso a las parcelas situadas al SE de la urbanización.

Estas viviendas presentan al menos una fachada a accesos, de B+1, y jardín trasero.

Las características de las parcelas destinadas a viviendas se indican en el siguiente cuadro:

PARCELA 1	1544,48 m ²
PARCELA 2	1470,54 m ²
PARCELA 3	1438,26 m ²
PARCELA 4	1415,75 m ²
PARCELA 5	1132,03 m ²
PARCELA 6	1331,65 m ²
PARCELA 7	645,61 m ²
PARCELA 8	1464,69 m ²
PARCELA 9	1392,86 m ²
PARCELA 10	1984,06 m ²

X parcela
X
1590,61
1544,48
1415,75
1984,06
2011 11/24/08



El resto de parcelas tendrían las siguientes características:

<i>PARCELA</i>	<i>SUPERFICIE en m²</i>
11 - Equipamiento comercial y social	322'26 m ²
12 y 13 - Zona verde y área de juegos	2345'00 m ²
14 - Parque deportivo	354'00 m ²
15 - Equipamiento docente	1500'00 m ² ✓



CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA. ESTUDIO DE RESERVAS Y SISTEMAS GENERALES

Los criterios expresados anteriormente se contienen en los planos correspondientes y responden a una zonificación del ámbito con la calificación del suelo siguiente:

- RESIDENCIAL
VU: Vivienda unifamiliar.
- DOTACIONAL
ED: Docente.
CO/SO: Equipamiento comercial y social.
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
EL: Jardines y áreas de recreo.
- PARQUE DEPORTIVO
PD: Parque deportivo.
- RED VIARIA

El detalle de las superficies correspondientes a las distintas zonas, así como el porcentaje que representan respecto de la superficie total del ámbito y del sector se contiene en el cuadro de características anejo a esta memoria.

4.1. RESIDENCIAL

Este es el uso característico de esta ordenación, siguiendo las indicaciones expuestas en el PGOM.

Todas las viviendas planteadas son de tipo unifamiliar (grafadas con la denominación VU en los planos), pudiendo ser aisladas o adosadas. La disposición de las viviendas es tal que se ha buscado el máximo soleamiento, con una disposición sur en todos los casos posibles, y la adaptación al terreno en un intento de dotar de buenas vistas a todas ellas.

Las viviendas se sitúan apoyándose en los distintos viales de la urbanización disponiendo de accesos exclusivos e independientes.

Las viviendas se adaptan a la topografía organizando una fachada a la calle de B+1 y un sótano, por debajo de la rasante. Los accesos a jardín se configuran desde la planta baja. La altura máxima de cornisa es de 8'2 m en fachada a vial de la urbanización, y de 7'85 m en las que la fachada principal de a la CP-3006, sobre la altura máxima en cada caso, se rebaja la altura de



cumbrera de tejado respecto a la del PGOM a 340 cm. La superficie computable media es de 175 m² por vivienda, siendo la edificabilidad consumida de 10.310 m².

4.2. DOTACIONAL

Los suelos destinados a equipamientos dotacionales se disponen de acuerdo a su función, así los equipamientos comercial y social se localizan en la bifurcación del vial CP-3006, carretera principal de la zona, buscando una mayor concurrencia pública, y en la misma parcela para concentrar usos. Por otro lado, el equipamiento escolar, se sitúa fuera del vial principal, evitando la concurrencia que se desea obtener en el equipamiento anterior, para quitar peligrosidad a su acceso. Los espacios verdes se concentran en el centro de la urbanización junto con el parque deportivo, situando las viviendas en su perímetro, para permitir un acceso directo desde el mayor número posible de viviendas.

Las reservas de suelo se calculan según lo previsto para ellas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 22 de la LSG.

Según esto, el número de viviendas planteadas, 59, engloba la actuación dentro de la Unidad Básica. El Art. 10 de dicho anexo plantea las siguientes reservas mínimas para dotaciones:

TIPO DOTACIÓN	ANEXO R.P.	RESERVA MÍNIMA	RESERVA PROYECTO
Centro Docente	12 m ² /viv	1500 m ²	1500 m ²
Espacios Libres	10% sup. ordenada	2345 m ²	2345 m ²
E. Comercial	1 m ² constr./viv	59 m ² construidos	59 m ² construidos
E. Social	3 m ² constr./viv	177 m ² construidos	177 m ² construidos
Parque Deportivo	6 m ² /viv	354 m ²	354 m ²

4.2.1. CENTRO DOCENTE

Se ubicará en una parcela de 1500 m², siendo el mínimo establecido. En los planos esta reserva aparece grafiada con la denominación ED.

4.2.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO

La reserva de jardines y áreas de juego, grafiada en los planos con la denominación EL, es de 2345 m² concentrándolos en una superficie única situada en el centro de la urbanización. Se dispone en una zona trapezoidal de acceso directo desde las propias calles que recorre la urbanización.



4.2.3. EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Estos equipamientos, grafiados con la denominación CO/SO en los planos, se sitúa en la bifurcación mencionada al inicio de este capítulo, dejando una reserva de 59 m² construidos para equipamiento comercial y 177 m² construidos para equipamiento social.

4.2.4. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITOS

Se concentrará esta cesión en una parcela de 767 m² correspondientes a los 5 metros cuadrados de cesión por habitante, resultantes de considerar 2'6 habitantes por vivienda en un total de 59 viviendas.

4.2.4. RESERVA PARA APARCAMIENTOS

Se establece el número de aparcamientos necesarios de acuerdo con lo expuesto en el artículo 22 de la LSG, puesto que es más estricto que el Reglamento de Planeamiento y, según el artículo 7c) de este mismo reglamento, se reservará un 2% de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos.

Conocido el número de viviendas ordenadas y la superficie destinada a otros usos complementarios del residencial establecidos por el Plan Parcial, obtenemos un total de 72 plazas de aparcamiento, justificadas en el cuadro siguiente:

<i>PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN LSG</i>	<i>PLAZAS DE APARCAMIENTO PROYECTADAS</i>	
1 por vivienda	59	59
1 por cada 80m ² de otros usos: social, comercial y docente (600m ² constr. supuestos en total)	8	12

Cumpliendo con el artículo 7d) del reglamento de planeamiento, el 50% de las plazas están situadas ajenas a la red viaria principal, situándose en un vial de servicio de uso público que tiene tratamiento de acera, y en el que también se sitúan las plazas de minusválidos para restarles peligrosidad.

A parte de esto, en el diseño de la urbanización se ha tenido en cuenta la posibilidad de que en cada vivienda se pueda alojar un mínimo de un vehículo a cubierto.



4.3. RED VIARIA

- *Calle 1, tramo A:* Se plantea como área de uso público con aparcamiento y acceso a viviendas. Atraviesa la urbanización comenzando por la cota más alta de la finca, para finalizar en el antiguo ramal de la carretera de A Zapateira al Club de Golf. Este vial tendrá tratamiento de acera pudiéndose colocar mecanismos reductores de velocidad tales como bandas rugosas. Con este tratamiento se integra el vial en el conjunto de aceras que bordean la zona verde eliminando bordillos entre zonas, lo cual posibilita un desplazamiento más cómodo para los minusválidos. Corresponde a una sección tipo de 10,8 m con una calzada con aparcamiento en línea que también albergará las plazas de minusválidos.
- *Calle 1, tramo B:* Estaría constituido por el tramo final de esta misma calle, ubicado sobre el antiguo ramal de la carretera de A Zapateira al Club de Golf, comunicando con el nuevo ramal de dicha carretera y dando salida a la urbanización por ese lado. Es un vial de un solo sentido con una sección tipo de 12,5 m y aceras de 2,5 m a cada lado y aparcamiento en línea permitido en uno de los lados.
- *Calle 2:* Estaría constituida por el otro tramo del antiguo ramal de la carretera de A Zapateira hacia el club de Golf, que se convierte en vial de un único sentido de acceso a la urbanización, con una sección tipo de 12,5 m, con acera de 2,5 m y aparcamiento en línea permitido en uno de los lados.
- *Calle 3:* Estaría constituido por un vial existente de acceso a unas parcelas situadas al SE de la urbanización, y en el que tendríamos una sección tipo de 12,5 metros a cada lado del eje, con acera de 2,5 metros.
- *Calle 4:* Calle peatonal en la que únicamente se permite el acceso a los vehículos de los residentes. La sección tipo es de 6 m.

El sector linda con un vial existente, la carretera de la Diputación Provincial CP-3006 de subida a A Zapateira. Desde el eje de la carretera se dejarán 10m de sección, con acera de 2,5m y aparcamiento en el tramo que va hacia Uxes.

4.4. CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LOS SERVICIOS

De acuerdo con la superficie del terreno, 23.451 m², y la densidad máxima autorizada (30viv/Ha) el dimensionado de las redes del Plan Parcial se realizará para una punta de 70 viviendas.

Todas las redes serán subterráneas e irán preferentemente por los viales y bajo las aceras, aunque el trazado también podría discurrir por los espacios libres.



Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, riego, saneamiento, distribución de energía eléctrica y canalización telefónica.

Todas estas redes se reflejan a modo de esquema en los planos de infraestructuras, y se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que definirá específicamente las determinaciones precisas, incluso pudiendo variar trazados y materiales siempre que esto sea justificado adecuadamente.

4.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se prevé la instalación de una red de distribución del tipo ramificada, realizada en tubería de PVC. a una profundidad mínima de 60 cm. comprobando que todos sus puntos se encuentren a una distancia superior a 30 cm. por encima de la red de saneamiento. Todos los cruces de calzada se protegerán contra roturas y deformaciones de tuberías.

Se colocarán llaves de corte en las arquetas para facilitar la reparación de los ramales de la red principal.

Las acometidas a vivienda se realizarán con piezas especiales de derivación en tubería de 15 atm. de presión tipo 55 o similar en polietileno reticulado.

4.4.2. RED DE SANEAMIENTO

A) *Características Generales de la Instalación:*

El saneamiento se proyecta con sistema separativo, es decir, una red para Aguas Pluviales y otra para Aguas Residuales. Ambas redes se conectarán a las redes del Ayuntamiento de Culleredo conforme al acuerdo suscrito con el mismo.

B) *Características de la Red Aguas Residuales:*

Se prevé la instalación de una red de saneamiento a base de tuberías especiales de PVC, guardando en todo momento las distancias de seguridad al resto de las canalizaciones y desarrollándose por uno de los laterales de la calzada.

Se dispondrá aproximadamente cada 35 m. de un pozo de registro al que acometerán las canalizaciones de las viviendas.

C) *Características de la Red de Aguas Pluviales:*

La evacuación de las aguas pluviales se realiza a través de la Red de Pluviales, compuesta por colector pluvial, sumideros y pozos de registro. Los sumideros se conectarán a pozos de



registro. La distancia entre pozos no será mayor de 35 m. El material empleado será el P.V.C. especial para este tipo de instalación.

4.4.3. LÍNEA EN B.T.

A) Red de energía eléctrica:

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 (MI-BT 010).
- Número de Kw, que precisará el alumbrado público de viales y zonas ajardinadas.
- Se prevé una Red subterránea para la distribución de energía eléctrica, con distribución trifásica a cuatro hilos. Dicha red será suministrada por la empresa Unión Fenosa.
- Se utilizará conductor de cobre para 1 Kv, según denominación UNE.

B) Red de alumbrado público:

Este apartado aparece detallado en el artículo 45 de las ordenanzas del presente plan.

4.4.4. RED DE TELEFONÍA Y RESERVA

Se dejará prevista una conducción en tubería de PVC tipo "ligera" para posterior tendido por parte de la C.T.N.E. de las líneas telefónicas necesarias para la urbanización en estudio.

Las tuberías antes mencionadas se enterrarán por la misma zanja que el resto de las instalaciones objeto del presente estudio.

Esta red, así como el resto de líneas de telecomunicaciones en las que así sea obligatorio, cumplirá con el RITE y partirá de un RITI, colocado en la zona verde, en el interior de la urbanización.

4.4.5. INSTALACIÓN DE BOCAS DE INCENDIOS

Se proyectan según NTE-IFA, bocas de incendios en columnas con una salida de 70mm. y dos de 45mm., colocadas a una distancia máxima de 200m.

4.4.6. INSTALACIÓN DE RIEGO

Se proyecta según NTE-FR, instalaciones de distribución de agua para riego de superficies ajardinadas y limpieza de calles, con una red independiente para las mismas que se abastecen de la red general de distribución.



4.4.7. INSTALACIÓN DE AUDIOVISUALES

Se ha previsto la instalación de Antena de Captación de TV y FM colectiva para toda la zona de actuación. En su base se instalarán los medios de amplificación, para lo cual dispondrá de suministro de energía eléctrica.

La distribución se realizará bajo tubo con conductores homologados, disponiéndose arquetas de registro y de conexión.

Discurrirá en su totalidad bajo rasante y sus canalizaciones serán independientes de las de otras instalaciones.

4.4.8. RED DE GAS

En cumplimiento con la orden de 24 de abril de 1987 por la que se establecen las condiciones de previsión y trazado de las redes de servicios en los programas de actuación urbanística, planes parciales y proyectos de urbanización, se dispone de una red de gas realizada en tubería de Polietileno de media densidad (PE) según UNE 53.333-90, para dar servicio a la urbanización.



CAPÍTULO 5: DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO

5.1. DIVISIÓN EN POLIGONOS

La división del sector en polígonos para la realización material de las previsiones del Plan Parcial, de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de la superficie, es un requisito necesario para la puesta en práctica del Plan.

En nuestro caso, el sector del Plan Parcial se considera como un único Polígono.

5.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

El área de reparto viene delimitada por el ámbito del sector objeto de desarrollo por el presente Plan Parcial y, por tanto, por todo él, puesto que así lo determina el artículo 90.3 de la LSG al señalar que "En el caso de incorporación al proceso de desarrollo urbanístico a que se refiere el artículo 78 de esta Ley, las áreas de reparto coincidirán con los sectores que se delimiten con ocasión de la redacción de los Planes Parciales".

En el plano 1 de Información (Emplazamiento) aparece reflejada la superficie del Monte Aberto equivalente a los sistemas generales de espacios libres adscritos.

5.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo en sectores de suelo rústico apto para urbanizar, se seguirá el artículo 94 de la LSG: "*Cuando los Planes Generales de ordenación Municipal, de conformidad con el artículo 14.d), clasifiquen suelo rústico apto para ser incorporado al desarrollo urbanístico, el aprovechamiento tipo de los sectores se determinará en los respectivos Planes Parciales, en la forma establecida en el artículo anterior*", el cual nos dice que "*En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ellas, expresado en m² construibles del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes o adscritos a la misma*".



La superficie del Área de Reparto, es decir, del ámbito, es, según la medición realizada por topógrafo, de 23.451 m², a los que se adscriben 767 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres.

Los usos y tipologías con superficie edificada incluidos de media en el ámbito son los siguientes (ver el anexo 1 de esta memoria):

- Uso Residencial y tipología Unifamiliar (adosada o aislada):
Superficie edificada de 10.310 m² 59 viviendas
- Uso Dotacional y tipología Comercial:
Superficie edificada de 59m² en comercial.
- Uso Dotacional y tipología Social:
Superficie edificada de 177m² en social.

Para la asignación de los coeficientes de ponderación para cada uso y tipología existentes, partimos de que se trata de un suelo clasificado por el PGOM como Rústico Común Apto para Urbanizar, y donde la tipología de vivienda unifamiliar es el parámetro inicial para incorporar este suelo al proceso urbanístico. Es por ello que se ha realizado un análisis de los coeficientes de ponderación fijados en la Memoria Justificativa del PGOM en el punto 7.7.4.2. para el suelo urbanizable, donde prima el colectivo, con valor la unidad, sobre el unifamiliar con un coeficiente de 1,25 que ahora pasará a tener valor unidad por ser el que prima en esta zona.

Para el uso dotacional comercial se establecerá un coeficiente de ponderación resultante de una simple regla de 3 (1,25 es a 1 como 1 es a x) de equiparar el 1,25 de la vivienda residencial unifamiliar, con el 1 aplicado aquí, dando como resultado un coeficiente de ponderación de 0,64. Para el uso social se realiza la misma operación.

De esta forma, los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo serán:

- Residencial de vivienda unifamiliar adosada $\alpha=1$
- Dotacional comercial $\alpha=0,64$
- Dotacional social $\alpha=0,64$



Con arreglo a los coeficientes, edificabilidades y usos tendremos el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, multiplicando la edificabilidad por el coeficiente de ponderación.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

USOS TIPOLOGIA	SUP. SUELO m2	EDIFIC. m2/m2	EDIFICABILIDAD m2	COEF. α	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
Unifamiliar	13.962,76	0,74	10.310	1	10.310,00
Comercial y Social	322,26	0,73	236	0,64	151,04
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (AL)					10.461,04

El Aprovechamiento Tipo (AT) se obtendrá al dividir la suma total de todos los Aprovechamientos Lucrativos (AL) entre la superficie del área de reparto (A):

$$AT = \frac{\sum AL}{A} = \frac{10.461,04}{24.218} = 0,43m^2/m^2$$

Este aprovechamiento tipo expresa los metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos (residencial de vivienda unifamiliar), por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto.

5.4. SISTEMAS DE ACTUACION

El sistema empleado para la 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 LSG y en el RGU y lo elevarán al Ayuntamiento para su aprobación si procediere.

5.5. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La Junta de Compensación será la que asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector, y llevará a cabo la contratación para la ejecución de las obras con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 176 del RGU, y en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.



5.6. COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO

Se establece un plazo de 2 años para la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización, contados a partir de la aprobación de dicho documento y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

La Junta de Compensación se constituirá en entidad conservadora durante un periodo máximo de 5 años a partir de la recepción definitiva de las obras.

El 10% del aprovechamiento urbanístico materializable dentro del ámbito del Plan Parcial de acuerdo con el Art. 18,4º de la Ley 6(1998 del 13 de Abril sobre régimen de suelo y valoraciones será cedido al Ayuntamiento en la forma que éste designe, bien por cesión de las parcelas, o por aportación económica del importe de las mismas. Dicha cesión se materializará en el Proyecto de Compensación. Según el artículo 157 de la Ley del Suelo de Galicia, la Administración podrá transmitir el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, por el precio resultante de su valor urbanístico.

5.7. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS:

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

5.8. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR:

"Promocions O'Carón, S.L." se constituyó en La Coruña el 19 de Agosto de 1.998. Figura inscrito en el Registro Mercantil de La Coruña, con fecha 27 de Agosto de 1.998, con el Nº 1/98/9931, Protocolo Nº 1.500. siendo el domicilio social la Avda de Buenos Aires, 3-4º izda. 15004 de A Coruña.

Los medios económicos, al tratarse de una urbanización promovida por la iniciativa particular, serán los procedentes del capital social de la empresa promotora y de las fuentes de financiación y crédito privado y oficial, en su caso, habituales.



El equipo técnico redactor del plan está constituido por:

- Santiago González García, arquitecto redactor del plan.
- Cristina Barros Guerton, arquitecto ayudante.

Asesoramiento jurídico y gestión:

- M^a Belia Vellón López, abogado.

La Coruña, Abril de 2001

El Arquitecto



Santiago González García