TITULO II

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE TÍTULO I: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1: *DETERMINACIONES GENERALES*

- Art.1. DEFINICIÓN
- Art.2. ÁMBITO
- Art.3. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL
- Art.4. DOCUMENTOS
- Art.5. VIGENCIA
- Art.6. SUPERVISIÓN
- Art.7. MODIFICACIONES
- Art.8. DEFINICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2: *REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO*

- Art.9. CLASIFICACIÓN
- Art.10. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
- Art.11. CONDICIONES DEL PGOM
- Art.12. CONDICIONES DE USOS
- Art.13. DESARROLLO URBANÍSTICO
- Art.14. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- Art.15. COSTES DE URBANIZACIÓN
- Art.16. ESTUDIO DE DETALLE

CAPÍTULO 3: *SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES*

- Art.17. DEFINICIÓN
- Art.18. CLASIFICACIÓN
- Art.19. VIALES
- Art.20. ESPACIOS LIBRES
- Art.21. EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO 4: *NORMAS DE URBANIZACIÓN*

1. DISPOSICIONES GENERALES
   - Art.22. DEFINICIÓN
   - Art.23. OBLIGATORIEDAD
   - Art.24. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
   - Art.25. MODIFICACIONES
   - Art.26. SIMULTANEIDAD

2. RED VIARIA
- Art.27. CLASIFICACIÓN
- Art.28. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- Art.29. PAVIMENTACIÓN
- Art.30. AJARDINAMIENTO
- Art.31. MOBILIARIO URBANO
- Art.32. SEÑALIZACIÓN
- Art.33. PENDIENTES
- Art.34. APARCAMIENTOS

3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Art.35. CÁLCULO
- Art.36. CONDICIONES NECESARIAS Y MATERIALES
- Art.37. RED DE RIEGO

4. RED DE SANEAMIENTO
- Art.38. SISTEMA EMPLEADO
- Art.39. CAUDALES DE CÁLCULO
- Art.40. PROHIBICIONES
- Art.41. CONDICIONES TÉCNICAS Y MATERIALES
- Art.42. CÁLCULO

5. RED DE ENERGÍA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
- Art.43. SISTEMA EMPLEADO
- Art.44. CONDICIONES TÉCNICAS
- Art.45. CONDICIONES DE ALUMBRADO
- Art.46. NORMATIVA
- Art.47. CÁLCULO

6. RED DE TELEFONÍA
- Art.48. RED TELEFÓNICA

7. RED DE GAS
- Art.49. RED TELEFÓNICA

8. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS VERDES
- Art.50. DEFEINICIÓN Y ÁMBITO
- Art.51. CONDICIONES GENERALES

Art.52. COMPONENTES PARA EL DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES
Art.53. ACCESO A LAS PARCELAS DESDE LAS ZONAS VERDES

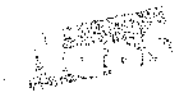
CAPÍTULO 5: *NORMAS DE EDIFICACIÓN*

1. DISPOSICIONES COMUNES
   - Art.54. DEFINICIÓN
   - Art.55. TIPOS DE ORDENANZAS
   - Art.56. CONDICIONES DE USOS
   - Art.57. CONDICIÓN PARA EDIFICAR
   - Art.58. DOTACIONES MÍNIMAS
   - Art.59. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES
   - Art.60. ACCESIBILIDAD
   - Art.61. ALINEACIONES
   - Art.62. RASANTES
   - Art.63. RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN ENTRE LINDEROS
   - Art.64. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS
   - Art.65. CIERRES
   - Art.66. ESCALERAS, RAMPAS Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
   - Art.67. CUBIERTAS
   - Art.68. CRITERIO DE REGULACIÓN DE LA ALTURA
   - Art.69. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN
   - Art.70. EDIFICABILIDAD

2. ORDENANZA 1: RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
   - Art.71. ÁMBITO
   - Art.72. USOS Y TIPOLOGÍA
   - Art.73. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   - Art.74. CONDICIONES ESTÉTICAS

3. ORDENANZA 2: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO
   - Art.75. ÁMBITO
   - Art.76. USOS Y TIPOLOGÍA
   - Art.77. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4. ORDENANZA 3: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO
   - Art.78. ÁMBITO
   - Art.79. USOS Y TIPOLOGÍA



Art.80. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
Art.81. CONDICIONES ESTÉTICAS

CAPÍTULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

Art. 1. DEFINICIÓN

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

Art. 2. AMBITO:

El Plan Parcial desarrolla un área de suelo dentro de un sector de SRAU definido en el PGOM del Ayuntamiento de La Coruña.

Las ordenanzas fijadas por el presente Plan Parcial serán las de aplicación obligatoria para redactar Estudios de detalle, Proyectos de Urbanización y Edificación que se desarrollen en su ámbito.

Una vez aprobado el Plan Parcial se redactará para su ejecución el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Art. 3. RELACION CON EL PLAN GENERAL:

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

Art. 4. DOCUMENTOS:

El Plan Parcial tiene carácter normativo fijado en su documentación: Planos, Memoria, Ordenanzas, Plan de Etapas, y Estudio Económico - Financiero, que tendrán carácter obligatorio.

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

Art. 5. VIGENCIA:

La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, de acuerdo con lo expuesto en la LSG.

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicado el documento que contenga la Normativa y Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, éstos serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se

refiera, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

Art. 6. SUPERVISIÓN E INTERPRETACION:

El Ayuntamiento de La Coruña será el organismo encargado de la supervisión y la aprobación del presente Plan Parcial, así como del Proyecto de Urbanización. De esta forma se garantizará el perfecto cumplimiento de sus determinaciones. En cuanto a la interpretación del plan, se seguirán las determinaciones del art. 1.1.5. de la normativa del PGOM.

Art. 7. MODIFICACIONES:

Serán las permitidas por la legislación urbanística vigente. Se podrán hacer modificaciones siempre que se esté en concordancia con lo previsto por la Ley en esta materia.

Art. 8. DEFINICIONES GENERALES:

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

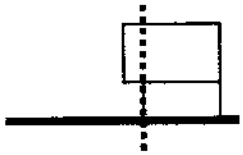
- *Parcela:*
  Toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. Las que tienen carácter urbano son delimitadas con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autómatas de construcción, servir como marco de referencia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

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

- Línea de edificación:
  La que delimita la superficie ocupada por la edificación.

- Plano de fachada:
  En cada una de las fachadas del edificio, es el plano vertical sin quiebros que delimita a modo de envolvente de la línea de edificación máxima. En ningún caso sobrepasará los retranqueos mínimos establecidos, limitándose de esta manera la capacidad de vuelo sobre estos retranqueos, o sobre vía pública, en su caso, a los salientes y vuelos con las

determinaciones que fija el PGOM. Teniendo en cuenta lo establecido para cornisas y aleros, el plano de fachada determinará la línea de cornisa.



····· Plano de fachada

- Cota natural del terreno:
  Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

- Cota de origen y referencia:
  Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio, considerándose, en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, tomada como cota cero y, en edificación en manzana cerrada, la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

- Parcela edificable:
  Es la comprendida entre las alineaciones oficiales.

- Aprovechamiento real:
  El que deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística.

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

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

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

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

- Edificaciones auxiliares:
  Son edificaciones exteriores al volumen edificado de uso principal y que albergan usos complementarios.

CAPITULO 2: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 9. CLASIFICACION

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

Su clasificación como Suelo Urbanizable se producirá en la medida en que se apruebe el Plan parcial del área afectada, según se establece en la LSG.

Art. 10. ZONIFICACION Y CALIFICACION

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

- Zona de viviendas unifamiliares: VU
- Zona de equipamiento comercial: CO/SO
- Zona de equipamiento docente: ED
- Áreas de juego y recreativas: EL
- Parque deportivo: PD

Art. 11. CONDICIONES DEL PGOM

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

Densidad máxima de 30 Viv/Ha.

Aprovechamiento de 0,45 m2/m2.

Uso característico residencial.

Tipología de vivienda unifamiliar.

Lo dispuesto en la Memoria justificativa del PGOM.

Art. 12. CONDICIONES DE USOS

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

Art. 13. DESARROLLO URBANÍSTICO

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

Art. 14. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Los propietarios sólo tendrán derecho al 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto a tenor de lo dispuesto en el apartado 3.1 de la Instrucción 1/1998 de la LSG, y al artículo 4.2.2.4. de la memoria justificativa del PGOM.

Art. 15. COSTES DE URBANIZACIÓN

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

Art. 16. ESTUDIO DE DETALLE

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

El ámbito mínimo para la realización de un estudio de detalle será el definido por cada una de las líneas de edificación determinadas en el plan.

CAPITULO 3: SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES

Art. 17. DEFINICIÓN

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

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

Art.18. CLASIFICACIÓN

Dentro de las dotaciones locales se distinguen las siguientes:

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

Dentro del Sector que regula este Plan Parcial se adscriben 767 m^2 en el S.R.E.P.A del Monte Aberto para Sistemas Generales.

Art.19. VIALES:

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

Las aceras tendrán como mínimo 2,5 m de ancho, con bordillo de hormigón lateral. Las calzadas destinadas a rodadura de vehículos estarán formadas por capas de rodadura, la base y la subbase.

Art.20 ESPACIOS LIBRES:

Los espacios libres y zonas verdes, así como las áreas de juego y recreativas previstas en el Plan, pasarán a ser de dominio y uso público en ejecución del mismo y aprobación del proyecto de compensación. Deberán permanecer abiertas al menos por uno de sus frentes, y tendrán tratamiento de jardín con masa arbórea. Se prohibe preferentemente la plantación en ellos de especies no autóctonas de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Art.21 EQUIPAMIENTOS:

La zona de equipamiento docente pasará a ser de dominio y uso público en ejecución del presente Plan Parcial y aprobación del Proyecto de Compensación.

Tendrá un carácter privado el equipamiento de uso terciario destinado a comercial y social.

CAPÍTULO 4: NORMAS DE URBANIZACIÓN

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art.22. DEFINICIÓN

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

Art.23. OBLIGATORIEDAD

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

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

Art.24. PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

El Proyecto de Urbanización contendrá los documentos oportunos que definan las soluciones técnicas que garanticen los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos. Como mínimo se estará a lo que dispone el artículo 31.3 de la LSG, y que son:

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

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

Art. 25. MODIFICACIONES:

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

Art. 26. SIMULTANEIDAD:

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

2. RED VIARIA

Art. 27. CLASIFICACIÓN

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

Art. 28. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

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

Art. 29. PAVIMENTACIÓN

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

4. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.

Art. 30. AJARDINAMIENTO

1. Los espacios verdes reservados deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
2. Si existiesen alcorques que entrañasen peligro para los viandantes, habrán de contar con las correspondientes protecciones; procurando que los materiales de las mismas no desentonen y produzcan grandes alteraciones en la vegetación.

Art. 31. MOBILIARIO URBANO

1. Todo el mobiliario urbano que se instale en las aceras de los viales no podrá obstaculizar el paso de cualquier persona, manteniendo un ancho libre mínimo de un metro cincuenta (1'50m). Los quioscos, casetas, cabinas telefónicas, etc. No interferirán en la visibilidad del propio viario o de la señalización del mismo.
2. Preferentemente todos los bancos, papeleras, fuentes y demás elementos de mobiliario urbano que se fijen al suelo, se constituirán con materiales duraderos que no precisen apenas mantenimiento.
3. Se habilitará espacio para la recogida diferenciada de los residuos sólidos urbanos de cara a minimizar el impacto ambiental.

Art. 32. SEÑALIZACIÓN

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

Art. 33. PENDIENTES

La pendiente máxima de los viales proyectados no sobrepasará el 12% como línea general.

La pendiente transversal mínima será del 0'8%. Se admitirá excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rígolas, una mayor frecuencia de sumideros, etc.

Art. 34. APARCAMIENTOS

Se dispondrán las plazas de aparcamiento en las condiciones y con las dimensiones previstas en los planos, tal y como figura en el plano de proyecto 2, así como las especificaciones que determine el PGOM en esta materia.

3. RED DE ABASTECIMENTO DE AGUA

Art. 35. CALCULO

El caudal suficiente para el consumo que haya de producirse se garantizará por la empresa suministradora del abastecimiento de aguas, EMALCSA Como hipótesis de cálculo se fija un standard de 300 l/hab.día.

En función del gasto unitario de agua que deberá ser suministrado para la instalación, se obtendrán los diámetros necesarios de las canalizaciones y magnitud de equipos complementarios.

Para el cálculo se partirá de los siguientes consumos acordes con las normativa vigente.

Zonas Residenciales	300	l/hab.día
Vivienda Tipo	1,5/2,0	l/s
Boca Riego (30 mm)	1,5	l/s
Boca Incendio (25 mm)	1,6	l/s
Boca Incendio (45 mm)	3,3	l/s
Hidrante Incendio (80 mm)	8,33	l/s
Hidrante Incendio (100 mm)	16,66	l/s

Dimensionamiento de la Red:

Para el cálculo se aplica la NTE-IFA en cuanto a datos de consumo, caudal punta y diámetros de acometida y distribuidores.

- Consumo diario = 44.100 l/día.
- Caudal punta = 2,1 l/seg
- El diámetro de la conducción de alimentación y del distribuidor general se define por el diámetro mínimo establecido cuando se contemplan bocas de incendio con salida de 70 mm y 45 mm., fijado en 110 mm.

El punto de toma para el abastecimiento se canalizará en la conducción existente de EMALCSA.

Art. 36. CONDICIONES NECESARIAS Y MATERIALES

Se tendrá que cumplir todo lo establecido en el punto 4.4.1 de la memoria justificativa del presente Plan Parcial.

Art. 37. RED DE RIEGO

1. Se establecerán en todas las zonas de parques, jardines y demás espacios libres las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m^3/Ha, (que ya se han ponderado en el cálculo por habitante).

2. Las bocas de riego serán de los materiales y modelos aportados por el Ayuntamiento de La Coruña, conectadas a redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

4. RED DE SANEAMIENTO

Art. 38. SISTEMA EMPLEADO

El saneamiento se realizará por un sistema separativo, evacuando las aguas fecales por un lado y las pluviales por otro, para ello se conectará con el sistema separativo de las redes del Ayuntamiento de Culleredo.

Art. 39. CAUDALES DE CÁLCULO

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

Art. 40. PROHIBICIONES

No se permitirá: el uso de fosas sépticas ni de pozos de barrena, así como la instalación de antenas o aparatos de cualquier tipo sin previa autorización de la comunidad y del Ayuntamiento.

Art. 41. CONDICIONES TÉCNICAS Y MATERIALES

Se tendrán que cumplir todas las especificaciones marcadas en el punto 4.4.2. de la memoria justificativa del presente Plan Parcial.

Art. 42. CALCULO

Para el diseño y dimensionado de las redes se aplica la norma NTE-ISA. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Los caudales de aguas pluviales se calcularán, a partir de los datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada cinco años.

5. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 43. OBLIGACIONES

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

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

Art. 44. CONDICIONES TÉCNICAS

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

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

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

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el PGOM.

Art. 45. CONDICIONES DE ALUMBRADO

Se establecen dos criterios para el alumbrado público en estudio, unos para las zonas de red viaria y otro para las zonas de parques y jardines.

Para las zonas viarias se considerará un nivel luminoso mínimo de 15 luxes.

Para las zonas de parques y jardines se considera un nivel luminoso mínimo de 10 luxes.

Art. 46. NORMATIVA

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

Art. 47. CALCULO:

- *Energía eléctrica:*

  Para la red de energía eléctrica, las fórmulas que se aplican para el cálculo son:

  $P = I \times \sqrt{3} \times \mu \times Cos\ \gamma$

  $S = \sqrt{3} \times L \times I \times Cos\ \gamma / 56 \times e$

  en donde:
  P = Potencia
  S = Sección del conductor
  μ = Tensión nominal entre fases
  I = Intensidad
  Cos γ = Factor de potencia, estimado en 0,9
  L = Longitud, en metros.
  56 = Conductibilidad para el aluminio
  e = Caída de tensión.

  Para las intensidades máximas admisibles en los conductores se tienen presentes en todo momento las disposiciones de las Instrucciones MI-BT 007, del vigente R.E.B.T.

- *Alumbrado público:*

  El diseño de alumbrado público se realiza según la NTE-IEE, la cual esta basada en la Comisión Internacional de Iluminación (CIE).

  Las secciones de 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.

  - Tramos monofásicos:

    $I = 1{,}8\ P / (\mu \times Cos\ \gamma)$

  - Tramos trifásicos:

    $I = 1{,}8 \times P / (1{,}73 \times \mu \times Cos\ \gamma)$

  Una vez calculada la sección por densidad de corriente, aplicando las tablas de la Instrucción MI-BT . 017, se comprobará su validez por el cálculo de la caída de tensión mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

  - Tramos monofásicos:

    $S = 2 \times I\ 1 \times Cos\ \gamma / (K \times e)$

  - Tramos trifásicos:

    $S = \sqrt{3} \times I\ 1 \times Cos\ \gamma / (K \times e)$

Siendo: I = Intensidad nominal en amperios

S = Sección del conductor en mm.

P = Potencia en watios

μ = Tensión en voltios

Cos γ = Factor de potencia

1 = Longitud del tramo en metros

K =Coef. de conductividad (56 para cobre y 35 para aluminio)

e = Caída de tensión en voltios

1,8 = Factor de multiplicación de la potencia de lámparas de descarga.

6. RED DE TELEFONIA

Art. 48. RED TELEFÓNICA

Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose a ser posible su interferencia ambiental.

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

7. RED DE GAS

Art. 49. RED DE GAS

La red de gas será subterránea, y reunirá todos los requisitos estipulados por la compañía suministradora así como por la normativa vigente.

8. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS VERDES

Art. 50. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

En el Plan Parcial se definen las zonas verdes y de juego para niños, según el plano 1 de los planos de proyecto.

Art. 51. CONDICIONES GENERALES

Serán las establecidas en el artículo 5.2.6.2. de la normativa del PGOM.

La altura máxima de cualquier tipo de edificación tendrá que ser menor a la estimada de la masa vegetal.

Art. 52. COMPONENTES PARA EL DISEÑO DE LOS PARQUES Y JARDINES

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

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

Art. 53. ACCESO A LAS PARCELAS DESDE LAS ZONAS VERDES

Desde los espacios libres se podrán realizar accesos peatonales a las parcelas tal y como se defina en el Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 5: NORMAS DE EDIFICACIÓN

1. DISPOSICIONES COMUNES

Art. 54. DEFINICION:

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

Art. 55. TIPOS DE ORDENANZAS

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

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

Art. 56. CONDICIONES DE USOS

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

Art. 57. CONDICIÓN PARA EDIFICAR

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

Art. 58. DOTACIONES MÍNIMAS

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

- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico establecidos en la legislación vigente.
- Asimismo, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Ley 7/97 de 11 de agosto (DOGA de 20.08.97), de Protección Acústica.
- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.
- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, que habrá de cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones legales sobre la materia. En el caso de precisar la utilización de centros de transformación

en el propio edificio, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones de insonorización, térmicas, en cuanto a vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto anterior, las disposiciones sobre iluminación y ventilación se ajustarán a lo señalado en el Decreto 311/92, de 12 de Noviembre de Supresión de la Cédula de Habitabilidad o Disposición que lo sustituya.
- Tendrá que cumplirse el decreto de Telecomunicaciones 1/98 del 31de Junio.

Art. 59. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

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

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

Art. 60. ACCESIBILIDAD

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

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

Art. 61. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales de cada parcela serán las definidas en los planos de ordenación.

Art. 62. RASANTES

Las rasantes serán las reflejadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial y tendrán carácter de oficiales, una vez realizado y aprobado el Proyecto de Urbanización.

Art. 63. RETRANQUEOS Y SEPARACION A LINDEROS

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

Art. 64. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

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

Art. 65. CIERRES

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

Podrá superarse esta altura con cierres vegetales u ornamentales traslúcidos (verjas, mallas...) hasta una altura máxima de dos metros (2m). Se adecuarán al entorno utilizando preferentemente materiales naturales y vegetales.

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

Art. 66. ESCALERAS, RAMPAS Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. No se admitirán escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo tramos situados bajo rasante.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de personas fuere salvada mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y con una pendiente no superior al diez por ciento (10%).

Art. 67. CUBIERTAS

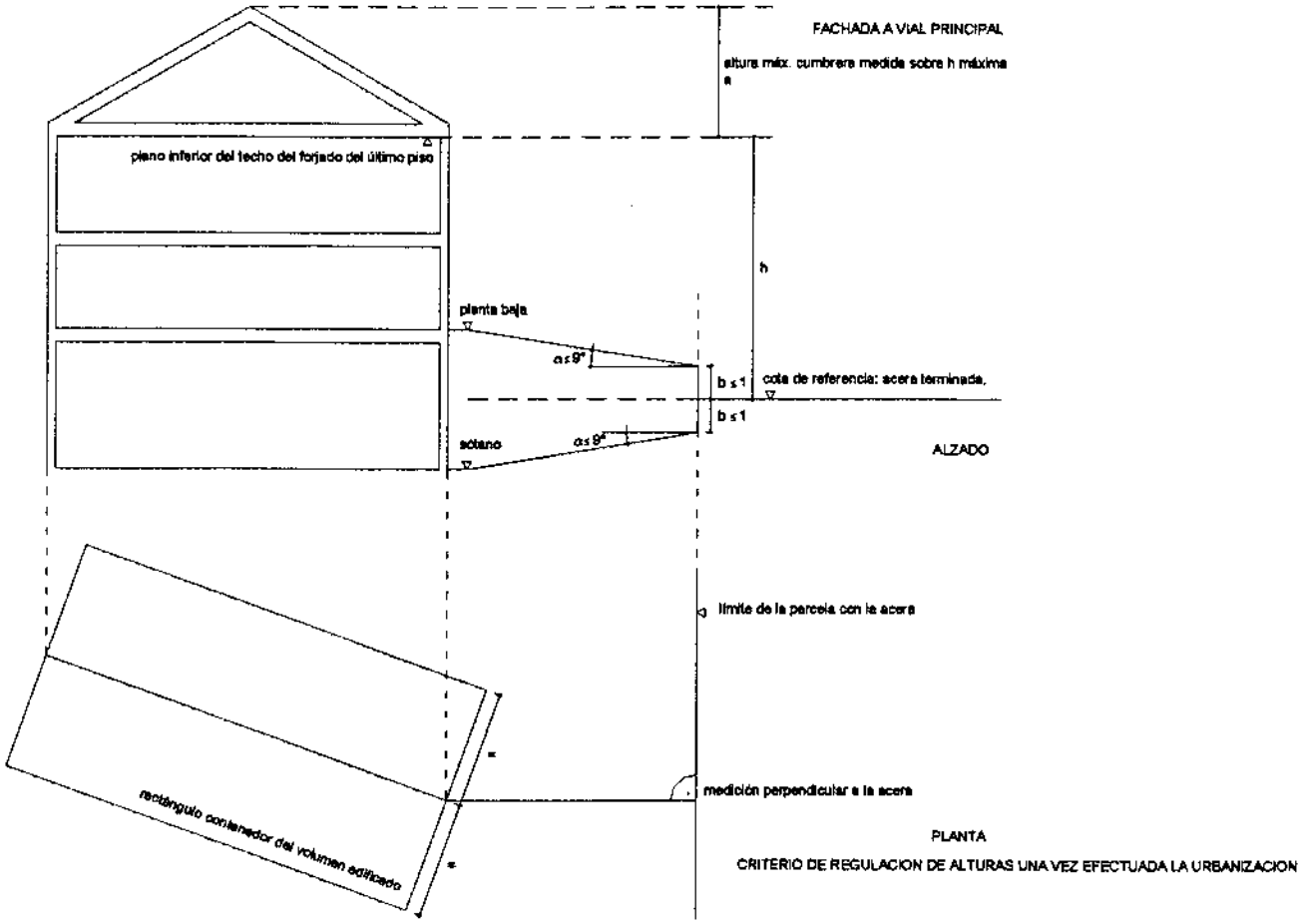
Se resolverán dentro del sólido capaz formado por los planos que partiendo de una línea ideal situada a un metro treinta (1'30m) sobre la cara inferior del último forjado y siguiendo el plano de fachada, parte una inclinación máxima de treinta y cinco grados (35º) sexagesimales. En

ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de tres metros cuarenta (3,4 m.) sobre la altura máxima permitida.

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

Art.68. CRITERIO DE REGULACIÓN DE LA ALTURA

Se regirá por el siguiente esquema:



Art. 69. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:

Según se desprende del artículo 6.4.3.9 del PGOM por encima de la altura máxima de la edificación se autoriza la construcción de cubiertas y, consiguiendo una integración con la estructura estética del edificio, de los siguientes elementos:

- Chimeneas de ventilación y de extracción de humos.
- Antenas colectivas.

- Locales de maquinarias de ascensores o de refrigeración y ventilación, siempre que se sitúen a una distancia mínima del plano de fachada equivalente a un tercio (1/3) del fondo de la edificación.
- Elementos decorativos de forma puntual en el borde perimetral.
- Los elementos de separación entre azoteas, cuya altura no podrá rebasar un metro setenta y cinco (1'75m) medido con respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable.

Art. 70. EDIFICABILIDAD

Se computará según el artículo 6.4. l. del PGOM.

2. ORDENANZA 1: RESIDENCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Art. 71. ÁMBITO

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

Art. 72. USOS Y TIPOLOGÍA

- *Tipología:*

  Se definen dos tipos que podrán ser aplicables en todas las parcelas:

  - Vivienda unifamiliar aislada.
  - Vivienda unifamiliar adosada.

  En caso de desarrollarse la tipología de vivienda unifamiliar aislada, tendrá que realizarse mediante un estudio de detalle, salvo en el caso de la parcela 7. En el caso de la vivienda unifamiliar adosada, ésta tendrá que partirse obligatoriamente en las líneas definidas en el plano de proyecto 1.

- *Usos permitidos:*

  El uso característico es el Residencial, destinado a viviendas unifamiliares de tipología adosada o aislada, añadiendo el uso de garaje privado como complementario del anterior dentro de cada parcela, obligando a un mínimo de una plaza de garaje cubierta por parcela.

  Como usos compatibles se establece el comercial y, en las parcelas marcadas con un asterisco en el plano de proyecto 1 se permite la instalación de infraestructuras destinadas al almacenamiento de gas para el abastecimiento de la urbanización. Los usos prohibidos serán los restantes.

Art. 73. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las edificaciones del Plan Parcial se ajustarán a lo definido en los Planos de Ordenación y los parámetros máximos serán:

1. Parcela mínima:

   Las parcelas tendrán un mínimo de 165 m^2.

2. Frente mínimo de fachada y condiciones de parcela:

   Se establece en 5 metros (5m). También se tendrá que poder inscribir un círculo de 6 m de diámetro dentro de la parcela.

3. Ocupación máxima de parcela:

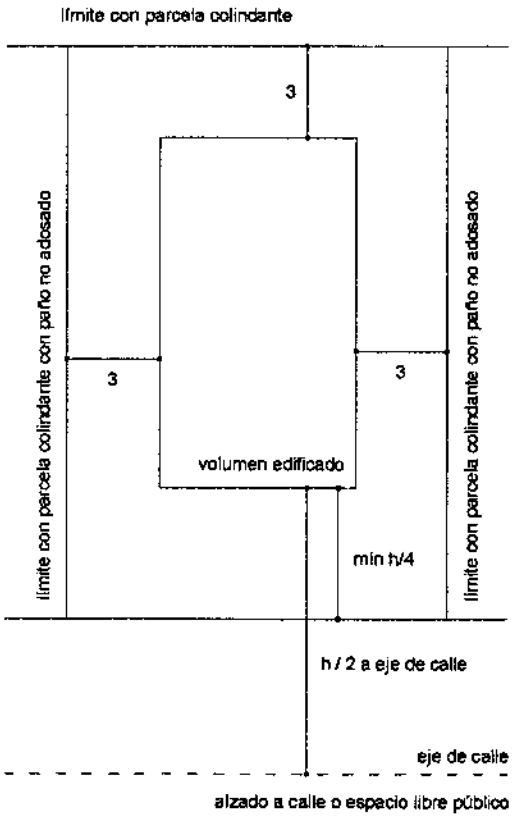
   En planta sobre rasante se establece una ocupación máxima del 65%.

4. Alineaciones y rasantes:

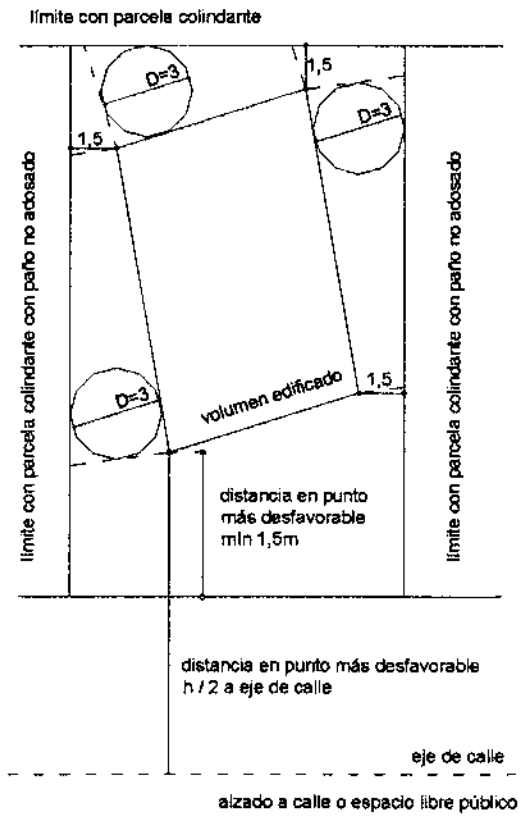
   Serán las alineaciones oficiales o, en su caso, las marcadas por el Plan Parcial en su plano denominado *"Red viaria y alineaciones"*.

5. Retranqueos:

   Se regirán por el siguiente gráfico:



RETRANQUEOS MINIMOS CASO 1



RETRANQUEOS MINIMOS CASO 2

En la parcela 7, el retranqueo mínimo en fachada principal y trasera será de 5,5 metros, y las aristas de la edificación formarán un ángulo mayor o igual a 80º.

6. Altura y número de plantas:

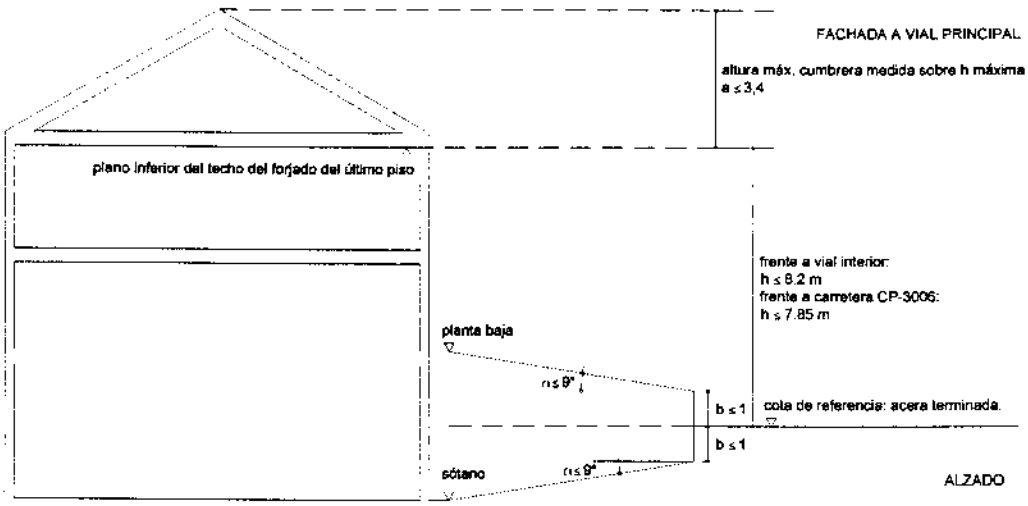
   La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante, según las características viarias, hasta la cara inferior del forjado de cubierta en el punto medio de la correspondiente fachada de la edificación será en metros y número de plantas la siguiente:

   Vivienda tipo, frente a vial interior - 8,2m - 2 plantas

   Vivienda tipo, frente a carretera CP 3006 – 7,85 m – 2 plantas

   Se permitirá el uso bajo cubierta en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.1. del PGOM.

7. Edificabilidad:



Viene establecida en el siguiente cuadro:

PARCELA	*SUPERFICIE en m²*	*Nº Viv*	*Sup. Edificada m²*
1	1544,48	6	1048
2	1470,54	6	1048
3	1438,26	6	1048
4	1415,75	7	1223
5	1132,03	5	874
6	1331,65	5	874
7	645,61	1	175
8	1464,69	7	1223
9	1392,86	7	1223
10	1984,06	9	1574

8. Terrazas:

   Se admitirán las terrazas tal y como se indican en el artículo 6.4.7. del PGOM.

9. Cornisas y aleros:

   El saliente máximo de cornisa y alero medido desde el plano de fachada no superará 1,00m.

10. Cuerpos volados, miradores y galerías:

    Se permiten cuerpos volados cerrados.

11. Aparcamiento:

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de aparcamiento cubierta por vivienda.

12. Acceso y Cierre de Parcela:

El acceso a la parcela se realizará desde la vía pública, tanto en el caso de vehículos como de peatones, con entradas diferenciadas.

Los cierres de parcela serán opacos hasta la altura máxima de 1,00m y diáfanos hasta una altura máxima de 2,00m.

Art. 74. CONDICIONES ESTETICAS

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

Partiendo de una base de composición arquitectónica libre, no podrán ser utilizados como acabado visto para fachadas y cubiertas aquellos materiales fabricados para ser revestidos. Las fachadas principales se deberán chapear en piedra y las laterales y trasera deberán llevar un zócalo chapeado en piedra de un mínimo de 30 cm.

La carpintería de las ventanas será de aluminio en color verde inglés.

En las fachadas no se permitirán combinaciones agresivas de color ni empleo de más de cinco colores en un mismo paramento. Las fachadas no chapeadas de piedra deberán ser obligatoriamente pintadas en tono amarillo claro. Todas las paredes vistas tendrán tratamiento de fachada, no de medianera.

Cualquier cambio de color deberá ser autorizado por la comunidad.

Cada agrupación de viviendas tendrá un proyecto unitario y la longitud máxima de adosamiento será de 50 metros y 7 viviendas. Excepcionalmente, y en casos siempre justificados, el ayuntamiento podrá autorizar longitudes de adosamiento superiores a las establecidas anteriormente.

Salvo en la parcela 7, el desarrollo mediante viviendas unifamiliares aisladas se realizará mediante estudios de detalle, y en el caso de la parcela 10, si se realizase dicho estudio, tendría que incluir a la parcela 11.

3. ORDENANZA 2. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PUBLICO

Art. 75. ÁMBITO

Comprende las áreas grafiadas en el plano de ordenación coincidentes con las parcelas marcadas con las siglas ED y EL y PD. El suelo será de dominio público como resultado de las cesiones establecidas.

Art. 76. USOS Y TIPOLOGÍA

El uso establecido será exclusivamente el dotacional, correspondiente a un centro docente con tipología de edificación abierta, y a los espacios libres con zonas de juego y recreo.

Art. 77. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. Parcela mínima:

   Se establece la parcela mínima para el uso docente de 1500m^2, mientras que las áreas de juego se ubicarán en una parcela de 2345m^2 y el parque deportivo en una parcela de 354m^2.

2. Ocupación máxima de parcela:

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

   En reserva destinado a jardines, parques deportivos, y áreas de juego se permitirán instalaciones con una superficie máxima construida del 5% de la superficie del espacio libre, siempre con autorización municipal y mediante instalaciones provisionales o permanentes dedicadas a mantenimiento de zonas verdes o quioscos, templetes y palcos de música. Todas estas zonas estarán adecuadamente urbanizadas.

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

3. Retranqueos:

   Se retranquearán un mínimo de cinco metros (5 m) a fincas colindantes y se respetará un retranqueo mínimo de 2 m a alineaciones.

4. Altura y número de plantas:

   Se establece una altura máxima de cornisa de cuatro metros (4 m) correspondiendo a planta baja (B), considerando que si la rasante de la calle a la que da frente el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de 60 cm, el punto medio de la fachada desde el que medir su altura se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso.

   La altura de cumbrera medida sobre la altura máxima de cornisa será de un metro ochenta (1,80 m).

5. Edificabilidad:

   Sobre la parcela docente no se establece edificabilidad.

6. Aprovechamiento bajo cubierta:

   Se admite el aprovechamiento como se dispone en el PGOM.

7. Aparcamiento:

   Dentro de la parcela docente se podrán ubicar los aparcamientos públicos de reserva establecidos por la legislación pertinente, debiéndose disponer de una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados construidos (200 m^2).

4. ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO

Art. 78. AMBITO

El ámbito destinado a equipamiento dotacional privado comprende la zona grafiada en los planos de ordenación como CO/SO, la superficie destinada a ellas será la establecida en la memoria de este documento.

Art. 79. USOS Y TIPOLOGÍA

- *Usos*

  El uso comercial corresponde a un uso característico Terciario destinado a comercial en las categorías 1ª y 2ª con usos destinados a pequeño comercio minorista y autoservicio o mediano comercio, pudiéndose compatibilizar con el de oficinas en categoría 2ª, espectáculos en categoría 1ª y reunión y hostelería.

  El uso social será dotacional en la clase de equipamiento cultural, de bienestar social o asistencial.

- *Tipología*

  Se ordenarán mediante una única parcela con edificación adosada a la parcela colindante. Se podrá realizar una edificación aislada siempre y cuando se realice previamente un estudio de detalle conjunto con la parcela 10. Se concentrarán los usos en un volumen único.

Art. 80. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima:

   La dimensión mínima para la parcela destinada a Comercial/Social es de 300 m^2.

2. Ocupación máxima de parcela:

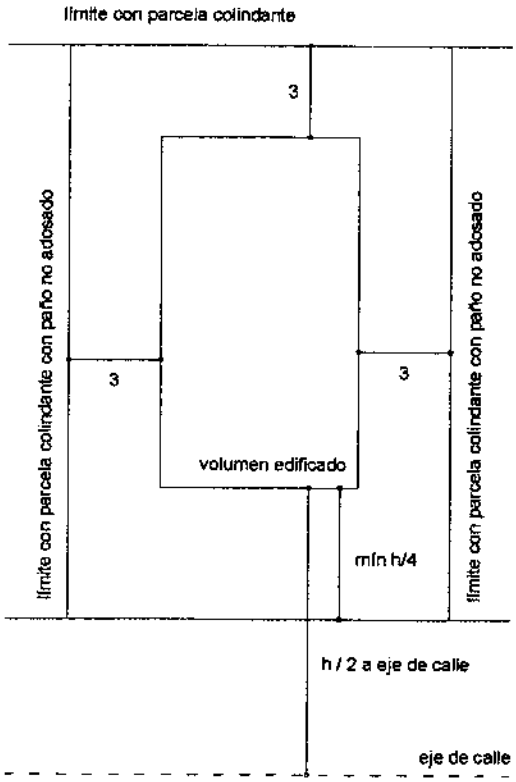
   Se fija una ocupación máxima del 60%.

3. Alineaciones y rasantes:

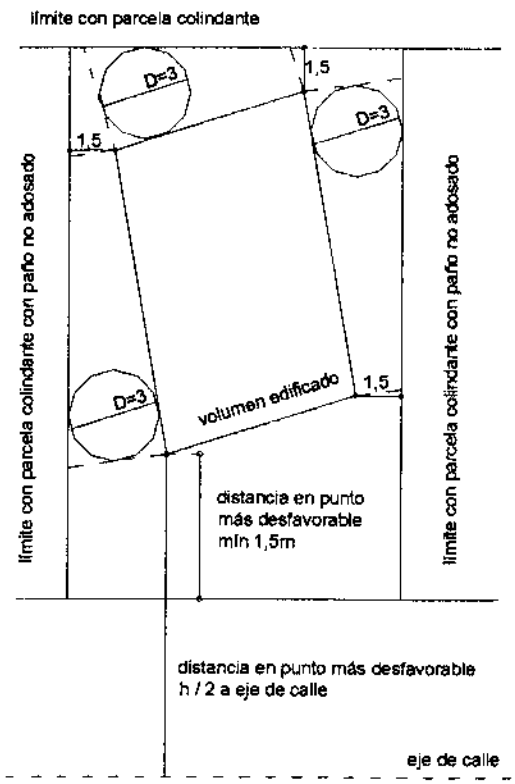
   Serán las alineaciones oficiales o, en su caso, las marcadas por el Plan Parcial en su plano denominado "Red viaria y alineaciones".

4. Retranqueos:

   Serán los establecidos en este gráfico:



RETRANQUEOS MINIMOS CASO 1



RETRANQUEOS MINIMOS CASO 2

5. Frente mínimo de fachada:

   Se establece en 5 metros (5 m).

6. Altura y número de plantas:

   La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante de la vía a la que dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, según las características viarias, hasta la cara inferior del forjado de cubierta en el punto medio de la correspondiente fachada de la edificación será en metros y número de plantas de 7,85 m - 2 plantas.

7. Edificabilidad:

   Se establece un aprovechamiento sobre parcela neta de 0,80 m^2/m^2.

   Las plantas bajo rasante no computarán a efectos de edificabilidad siempre que se destinen a uso de garaje-aparcamiento o como cuartos de instalaciones o almacenaje.

8. Aprovechamiento bajo cubierta:

   Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta no computándose en la edificabilidad su superficie cerrada siempre y cuando esté destinada a alguno de los usos excluidos descritos en el artículo 6.4.1. del PGOM.

9. Terrazas:

   Se admitirán las terrazas descubiertas saliendo 2,50m desde la fachada siempre que su profundidad no sea superior a su altura ni a su anchura, medida desde el plano de fachada. En este caso no computarán edificabilidad.

10. Cornisas y aleros:

    El saliente máximo de cornisa y alero medido desde el plano de fachada no superará 1,00m.

11. Cuerpos volados:

    Se permiten cuerpos volados cerrados, computando edificabilidad, situados en la fachada, a partir del forjado inferior en la planta primera, con un fondo máximo igual a un (1) metro.

12. Aparcamiento:

    Deberá disponerse de una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m^2) construidos. Podrán computarse dentro de la parcela las plazas públicas obligadas por la legislación pertinente.

Art. 81. CONDICIONES ESTETICAS:

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

Partiendo de una base de composición arquitectónica libre, no podrán ser utilizados como acabado visto para fachadas y cubiertas aquellos materiales fabricados para ser revestidos. Las fachadas principales se deberán chapear en piedra y las laterales y trasera deberán llevar un zócalo chapeado en piedra de un mínimo de 30 cm.

La carpintería de las ventanas será de aluminio en color verde inglés.

En las fachadas no se permitirán combinaciones agresivas de color ni empleo de más de cinco colores en un mismo paramento. Las fachadas no chapeadas de piedra deberán ser obligatoriamente pintadas en tono amarillo claro.

Cualquier cambio de color deberá ser autorizado por la comunidad.

La Coruña, Abril de 2001

El Arquitecto

Santiago González García

TITULO III

PLAN DE ETAPAS