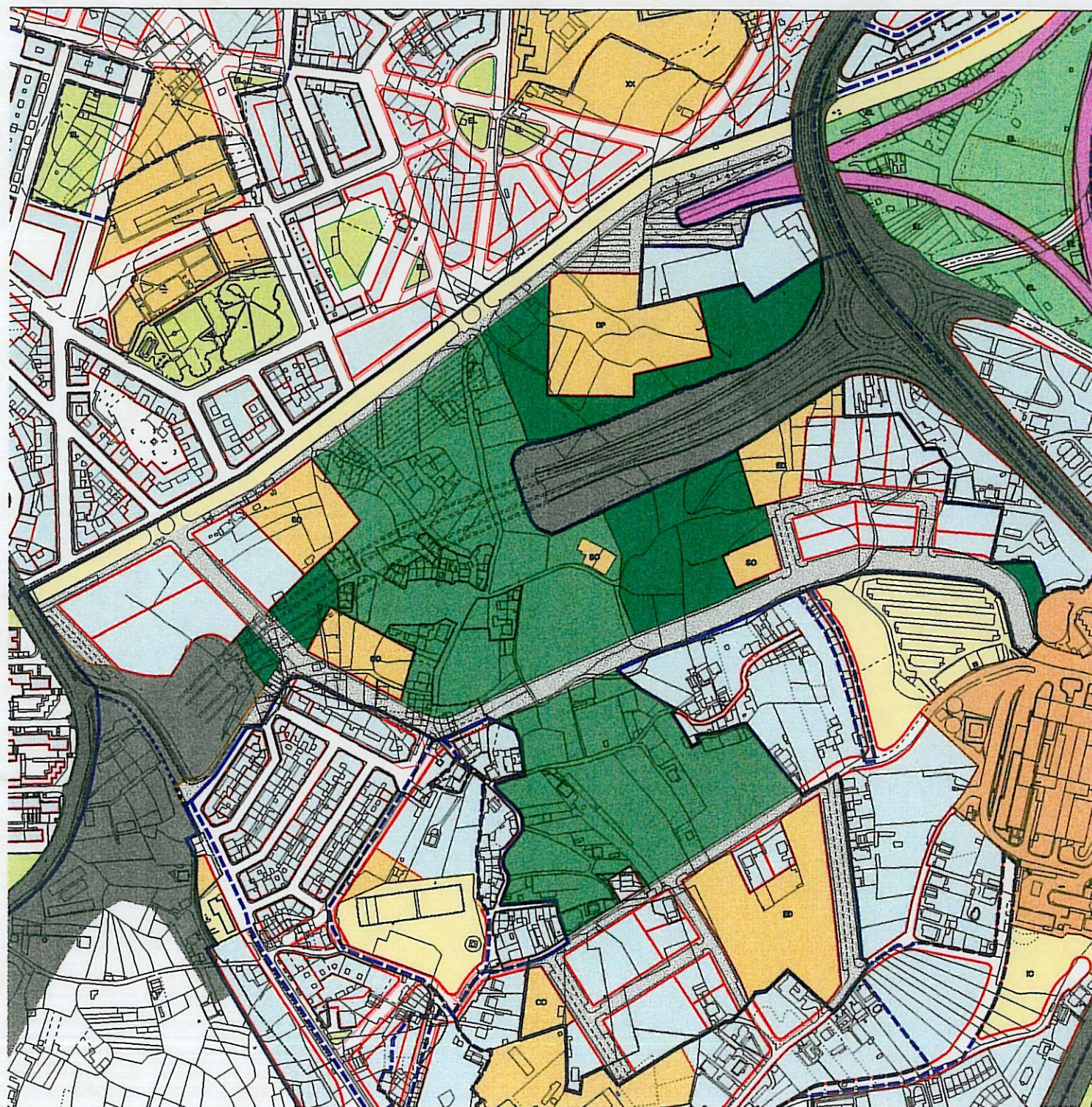
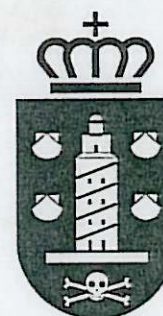




DOC. ORIGINAL . DILIGENCIADO.
PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS
(TOMO I) IDROD 102
APROBADO DEFINITIVAMENTE EL
08/NOV/1999



AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

Concello de A Coruña

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS

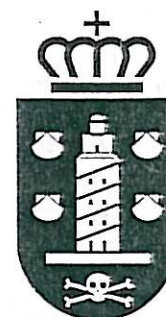
TOMO I

PROINTEC
INGENIEROS CONSULTORES

MAYO 1999



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 8 de Noviembre de 1999.
Certifico:
El Secretario,



AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

Concello de A Coruña

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS

TOMO I

 **PROINTEC**
INGENIEROS CONSULTORES

MAYO 1999

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS**

Este tomo contiene:

- I. MEMORIA**
- II. ORDENANZAS REGULADORAS**
- III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
- IV. PLANOS DE INFORMACIÓN**

Madrid, mayo 1999

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	1
I.	MEMORIA	2
II.	ORDENANZAS REGULADORAS	34
III.	PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	51
IV.	PLANOS DE INFORMACIÓN	63
V.	PLANOS DE ORDENACIÓN	65

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Plan Parcial de Ordenación del Parque de Eirís, que figura como sector S-6 en el Plan General de Ordenación Municipal del Concello de A Coruña y se presenta para Aprobación Definitiva.

Este documento desarrolla las determinaciones establecidas en la sección 6ª de la Ley del suelo de Galicia (Ley 1/1997 de 24 de marzo), relativa a los planes parciales de ordenación y, en cumplimiento del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), se estructura en cinco apartados:

- I. MEMORIA, que define la ordenación propuesta, sus determinaciones, y su adecuación a las directrices propuestas para el desarrollo del sector por el Plan General de Ordenación.
- II. ORDENANZAS REGULADORAS, que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, regulando, además, los usos del suelo, las condiciones de los usos y de la edificación, las condiciones técnicas de las infraestructuras y las normas particulares de cada zona.
- III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, que contiene la delimitación en polígonos de actuación, el orden de prioridades para su ejecución, señalando, en su caso, el sistema de actuación aplicable para cada polígono.
- IV. PLANOS DE INFORMACIÓN, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y los usos del medio natural, las infraestructuras y los servicios existentes y el estado y situación de la edificación.
- V. PLANOS DE ORDENACIÓN, que reflejan la división del territorio, definen la calificación específica de los usos pormenorizados, establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo resultante.

EQUIPO MUNICIPAL DIRECTOR

El presente documento ha sido realizado bajo la dirección del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña:

D. Salvador Fernández Moreda

D. Jesús Arsenio Díaz
García

D. Rafael González-Cebrián Tello

D. Genaro García Leis

Dña. M^a Teresa Díaz Sotelo

D. Óscar Peña Sánchez

EQUIPO REDACTOR DE PROINTEC S.A.Directores del equipo

D. Ramón del Cuvillo Martínez-Ridruejo

Ingeniero de Caminos, C. y P.

D. Ignacio Martínez-Ridruejo

Arquitecto

Asesor en materia de Gestión

D. Enrique Porto Rey

Arquitecto

Coordinador del equipo

Dña. Laura Rodríguez Lara

Equipo técnico de apoyo

D. Antonio J. Pimenta Cilleruelo

Arquitecto

Urbanización

D. Carlos Armisen Reparaz

Delineación

D. Francisco Benítez Minaya

D. Antonio Andrés Bravo

D. Andrés Viñas Muñiz

Procesador de textos

Dña. Almudena Molinuevo Saúca

I. MEMORIA

ÍNDICE

1.1. Objeto y contenido	6	4.3.3.3. Equipamiento social	27
1.2. Naturaleza del documento	6	4.3.3.4. Equipamiento comercial	27
1.3. Delimitación del área de planeamiento	6	4.4. Red viaria	27
1.4. Justificación de la procedencia de su formulación	6	4.5. Aparcamiento	28
2. ANTECEDENTES	7	4.6. Zona de Afección del Oleoducto	29
2.1. Situación de Planeamiento	7	4.7. Infraestructuras básicas	29
2.2. Encargo	8	4.7.1. Red de saneamiento	29
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	9	4.7.2. Red de abastecimiento de agua	30
3.1. Situación	9	4.7.3. Red de energía eléctrica y alumbrado público	31
3.2. Superficie	9	4.7.4. Red de telefonía	32
3.3. Características naturales del territorio	9	4.7.5. Red de gas	32
3.3.1. Topografía	9	4.8. Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipología edificatoria	32
3.3.2. Geología y geotécnia	9	4.9. Aprovechamientos cuadro de características de los usos del suelo	33
3.3.3. Vegetación	12	4.10. Cumplimiento de los estándares exigidos	33
3.4. Usos y edificaciones existentes	12	4.10.1. Cumplimiento de las cesiones de la Ley del Suelo de Galicia	35
3.5. Infraestructuras existentes	15	4.10.2. Cumplimiento de cesiones del Reglamento de Planeamiento	35
3.5.1. Red de saneamiento	15	4.11. Parcelación indicativa	36
3.5.2. Red de abastecimiento de agua	15		
3.5.3. Red de energía eléctrica	16	5. OBJETIVOS, CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	38
3.5.4. Red de telefonía	16	5.1. Objetivos	33
3.5.5. Red de gas	16	5.2. Directrices económicas y de gestión	38
3.6. Propiedad del suelo. Valoración del suelo	16	5.3. Criterios de la Ordenación	38
3.7. Afecciones	21	5.4. Sistema de actuación	38
		5.4. Memoria de participación	39
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	23		
4.1. Criterios de ordenación	23	ANEXO FOTOGRÁFICO	
4.2. Estructura	23		
4.3. Zonificación	24		
4.3.1. Espacios libres	24		
4.3.2. Uso residencial	24		
4.3.3. Equipamiento público	26		
4.3.3.1. Equipamiento deportivo	26		
4.3.3.2. Equipamiento docente	26		

1.1. Objeto y contenido

La presente Memoria forma parte del Documento para Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del sector S-6 denominado Parque de Eirís, del Concello de A Coruña, aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 14 de diciembre de 1998.

1.2. Naturaleza del documento

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación según se estipula en el Título I, Capítulo 1º, sección 6ª, artículos 21 a 25 de la Ley 1/ 1997 de 24 de marzo, del Suelo de Galicia; en el Título I, Capítulo 1º, artículo 13 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril); en el Título I, Capítulo V del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de, 23 de junio), y en el Título I, capítulo 2º, del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, definitivamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de octubre de 1998.

1.3. Delimitación del área de planeamiento

El área de planeamiento, definida como sector S-6 en el Plan General de Ordenación Municipal, objeto de este Plan Parcial de Ordenación, se encuentra situada en el este del municipio de A Coruña, dentro de la zonas denominadas Casanova de Eirís, Casanova y Curramontes, y está delimitada de la siguiente manera:

Norte: Con la calle Oleoducto, el lugar Monte das Móas y el lugar de Casablanca.

Sur: Un primer límite con suelo urbano y el aparcamiento de la Residencia Sanitaria de la Seguridad Social Juan Canalejo; un segundo límite con la calle del Castaño de Eirís, con suelo urbano y el colegio de Eirís.

Este: Con la avenida del Puente del Pasaje, el túnel del ferrocarril, las instalaciones industriales de Renault y con suelo urbano.

Oeste: Con el colegio de Eirís, con suelo urbano, con la calle Jerónimo Vázquez Franco y con la avenida de los Monelos.

1.4. Justificación de la procedencia de su formulación

El presente Plan Parcial se redacta como desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal del Concello de A Coruña, relativas al sector S-6, que señala un uso global Residencial, con inclusión de un sistema general de espacios libres de noventa y dos mil doscientos noventa y uno metros cuadrados de superficie (92.291 m²), un sistema local de espacios libres y los equipamientos públicos cuya superficie será la resultante de la aplicación a la superficie total del sector la legislación vigente.

2. ANTECEDENTES

2.1. Situación de Planeamiento

El Plan General de Ordenación Municipal del Concello de A Coruña, definitivamente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de octubre de 1998, clasifica los terrenos comprendidos en el sector S-6, objeto de este Plan Parcial como suelo urbanizable, incluyendo un sistema general de espacios libres y localiza tres áreas preferenciales para disponer la edificación residencial, tal y como aparece señalado en el plano de información nº 1.3: "Clasificación del suelo".

Se incluye, a continuación, la ficha del sector S-6, en la que se señalan las determinaciones establecidas por el Plan General para este sector.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN:	Parque de Eiris	SECTOR Nº	S - 6
PREVISIONES DE PROGRAMA:		Orden de Prioridades	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:		Pública ⁶	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Cooperación	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:		315.199 m²	
SUPERFICIE DEL SECTOR:		287.948 m²	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:		195.657 m²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO			
* Uso global:		Residencial	
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:			
Viario			m²
Espacios libres	92.291		m²
Equipamientos			m²
T O T A L	92.291		m²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:			
Viario			m²
Espacios libres			m²
Equipamientos			m²
T O T A L	0		m²
* Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	27.251		m²
* Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:	0,66		m²/m²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	129.293		m²
* Densidad de referencia:	76		viv/Ha
* Tipología de edificación:	Residencial colectiva		
* Uso global excluyente:	Industrial		
* Usos compatibles:	El resto		
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
* Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-6 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.			
* Se considera al menos un 20% de viviendas sometidas algún régimen de protección pública.			
* Se respetarán en la medida de lo posible las viviendas existentes en el ámbito del sector.			

2.2. Encargo

El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de A Coruña en sesión celebrada el 12 de marzo de 1998 adoptó el acuerdo de "Modificar las prestaciones del contrato suscrito con PROINTEC S.A. para la redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Municipal incrementando en su objeto la realización de los trabajos complementarios de redacción del Plan Parcial de Eiris y Proyecto de Reparcelación".

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. Situación

Los terrenos objeto de este Plan Parcial de Ordenación, se encuentran situados al este del municipio de A Coruña, dentro de las zonas denominadas Casanova de Eirís, Casanova y Curramontes, tal y como queda reflejado en los planos de información nº 1.1: "Situación" y nº 1.2: "Relación con el Plan General de A Coruña", del presente Plan Parcial.

3.2. Superficie

La superficie de este Plan Parcial de Ordenación alcanza los doscientos ochenta y siete mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados (287.948 m²), de los cuales noventa y dos mil doscientos noventa y uno metros cuadrados (92.291 m²) corresponden al Sistema General de Espacios Libres incluidos en el ámbito y señalados como tal en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

3.3. Características naturales del territorio

Se señalan, seguidamente, las características físicas más significativas del ámbito de actuación, así como las edificaciones, los usos existentes y otros elementos de interés.

3.3.1. Topografía

Los terrenos incluidos en este Plan Parcial tienen una topografía desigual, caracterizada por fuertes desniveles: Una primera zona situada al oeste del ámbito, entre la calle Oleoducto y el límite con la avenida de los Monelos, presenta fuertes pendientes que discurren en dirección este-oeste; una ladera situada en el centro de la actuación, orientada a naciente discurre desde el lugar denominado Casanova de Eirís hasta el límite con la avenida del Pasaje. El tramo final desciende con pendientes menos acusadas hasta el límite de la actuación donde se localiza la cota más baja, veintitrés metros. En el límite sur se encuentra otra ladera, también con fuerte desnivel, que discurre en dirección sur-norte hasta llegar a la cota más baja del sector. La cota más alta, situada a noventa y cinco metros, se localiza en el límite sur del ámbito, próxima al colegio de Eirís.

El plano de información nº 1.6: "Estado actual topografía", con curvas de nivel cada metro, recoge el estado actual de la topografía.

El plano de información nº 1.7: "Hipsométrico", representa los distintos niveles de altitud según estratos diferenciados cada cinco metros.

El plano de información nº 1.8: "Clinométrico", representa las distintas pendientes del terreno, agrupadas por intervalos de 5% en 5%.

3.3.2. Geología y geotécnica

Prácticamente la totalidad del término municipal (información obtenida del Instituto geológico y minero de España) está constituido por rocas graníticas hercínicas: granitos interfase I y II (leucogranitos y granodiorita precoz), granitos postectónicos (granodiorita tardía con orientación de flujo) y granitos pre o sinfase 1 (ortoneis). (Estos últimos se localizan en las Islas San Pedro y en Isla Redonda).

En la zona del litoral, alrededor del puerto de San Pedro, predominan los esquistos y cuarzoes del Silúrico Precámbrico.

Puntualmente se localizan vestigios del Cuaternario en las playas de arena, y cauces de ríos (Cuaternario reciente).

A. *Las rocas graníticas (plutónicas)* forman una gran franja de dirección NNE-SSO, que en A Coruña tiene unos 8 Km de anchura. Regionalmente, esta franja es concordante a la dirección de las estructuras. Morfológicamente ocupan las zonas de mayor relieve. A su vez, los valles son más o menos profundos y rectilíneos, influidos sin duda, tectónicamente, por fallas de desgarre horizontal.

Se clasifican en los siguientes tipos en base a criterios de edad (emplazamiento) y deformación:

- A.1. Pre a sinfase 1: Ontoneises
- A.2. Interfase 1-2 a tardifase: granodioritas precoces y leucogranitos
- A.3. Postfase 2: Granodioritas tardías.

El ámbito de estudio corresponde a la postfase 2, granodioritas tardías:

Su emplazamiento es en forma de intrusión cilíndrica.

Macroscópicamente, la granodiorita es de grano medio-grueso, tiene megacristales de feldespato con unas orientaciones de flujo que en los bordes de la intrusión son más o menos buzantes, y que en la bóveda se horizontalizan. En A Coruña van acompañadas de un cortejo filoniano microporfídico, pero no se ven enclaves.

En general, están muy afectadas por las deformaciones tardihercínicas (decrochements).

Microscópicamente se caracterizan por tener una textura granuda, a veces deformada, grano grueso, heterogranular.

El feldespato potásico constituye cristales tabulares de varios milímetros de longitud. Es microclima con macla Karlsbad muy frecuente, y a veces albitapericlina, en manchas, pertítica. Posiblemente se trate de antiguas ortosas. Incluye pequeños cristallitos de plagioclase, cuarzo y biotita.

La plagioclase en cristales subautomorfos suele estar maclada y presenta zonado variable. Contiene a veces inclusiones ordenadas de moscovita. Se observan mirmequitas en los bordes con microclima y algunas antipertitas.

El cuarzo aparece en agregados intersticiales de los feldespatos. En ocasiones existe manifiesta deformación mecánica, observable microscópicamente por la granulación del cuarzo, fracturas de los feldespatos y flexión de las micas (biotita y moscovita).

Como accesorios hay apatito, zircón y opacos.

Es de destacar siempre la presencia de moscovita en proporción variable, generalmente importante, originada en un proceso de reajuste a baja temperatura en la granodiorita.

El municipio de A Coruña ha sido afectado por una tectónica polifásica de edad hercínica.

La primera fase de deformación hercínica (Namuriense-Westfaliense B), se caracteriza por la presencia de un gran pliegue tumbado de unos 5 Km de flanco invertido y dirección norte-sur, con un ligero buzamiento axial hacia el norte. Microscópicamente se caracteriza por una esquistosidad de flujo de tipo epizonal. Destaca la ausencia de pliegues de escala métrica.

La segunda fase de deformación hercínica (Estefaniense), da pliegues cilíndricos regulares de dirección norte-sur a norte 10° este. (Aprox. homoaxial de la primera fase) y buzamiento axial marcado hacia el norte (10-30°).

Las características de esta fase son las de replegar las estructuras de la fase 1 (pliegues y esquistosidades). La escala de los pliegues es variable, desde 10 cm a 1 Km.

La esquistosidad es de flujo a partir de la zona de la biotita.

La tercera fase de deformación hercínica, es muy local y se desarrolla con pliegues de escala decimétrica de tipo "kink bands" con planos axiales subhorizontales, o bien ligeramente buzantes.

Las deformaciones póstumas hercínicas se manifiestan claramente por fallas de desgarre dextrógiras, de dirección este-oeste a este, sureste-oeste, noroeste, con desplazamientos pequeños, de 100 m a 1 Km, que corresponden a una compresión tardihercínica de dirección noroeste-sureste.

De la visión del Mapa Geotécnico General, publicado en 1972 por el Instituto Geológico y Minero de España, se observa que A Coruña forma parte del macizo galaico, compuesto por rocas graníticas y metamórficas, con intrusiones aisladas de rocas básicas, eruptivas, filonianas y sedimentarias.

En un primer orden, pertenece a la Región I: recintos emergidos, relieves cíclicos galaicos.

La subdivisión en áreas se basa en el estudio de los diferentes tipos de rocas, así como en su resistencia a la erosión y su distinto comportamiento ante los diferentes movimientos tectónicos que han actuado sobre ellos.

Así, el ámbito de estudio se localiza en el Área I₃: formas de relieve acusadas.

Litológicamente está formado por rocas granudas de la familia de los granitos y granodioritas, por lo general compactas y resistentes a la erosión.

Presenta una morfología acusada, con pendientes que llegan en algunos puntos al 15%, y formas abruptas pero redondeadas, en las que se mezclan zonas de rocas alteradas, coherentes y con escasa consistencia, con otras de rocas sanas y competentes.

Es una zona estable bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre.

La posibilidad de aparición en ella de niveles acuíferos es muy escasa, obteniéndose agua únicamente de zonas de fractura o de relleno; su permeabilidad a menor nivel es nula, y a gran escala, está condicionada a su grado de tectonización. El drenaje por escorrentía superficial es muy favorable, descartándose la posibilidad de aparición de zonas de encharcamiento.

Las características mecánicas son muy favorables (capacidad de carga alta e inexistencia de asientos), pudiendo únicamente aparecer problemas relacionados con las pendientes elevadas y la alternancia de áreas de rocas sanas y rocas alteradas en arenas.

En general, un sustrato de granodiorita constituye un cimiento inmejorable para cualquier construcción. Siempre que se encuentra aflorando, la cimentación podrá ser mediante zapatas aisladas. La tensión admisible de este material supera 10 Kg/cm². Los jabres (suelo residual producto de la alteración de la roca madre), constituyen también un buen nivel de cimentación aunque requieren un estudio más detallado que los anteriores mediante ensayos (dinámico, penetración estándar). Se puede, sin embargo, generalizar que presentan una tensión admisible entre 2 y 4 Kg/cm², siendo frecuente la cimentación directa mediante zapatas.

En aquellas zonas con recubrimientos importantes (>4m) de materiales flojos (no aptos para cimentación directa), por ejemplo: fangos, tierra vegetal, rellenos artificiales, etc. es necesario recurrir a cimentaciones especiales y pilotajes.

El pilotaje en A Coruña se realiza apoyado o entregado. En este caso, la tensión admisible por punta suele ser de 30 a 70 Kg/cm².

Para el estudio de las condiciones constructivas, se han tenido en cuenta tres parámetros; pendiente, litología y drenaje. Cruzando estas variables, se ha obtenido una zonificación de áreas con condiciones para la construcción similares, que se han clasificado como favorables, aceptables, deficientes e inadecuadas. Cada zona presenta a su vez una subdivisión interna en

función de una problemática geotécnica específica, bien sea por la mayor o menor pendiente, o por problemas de drenaje específicos.

Analizando el mapa de características geotécnicas, se observa que el municipio de A Coruña pertenece al Área I₃. La capacidad de carga es alta y los asentamientos nulos o de magnitud reducida.

Siguiendo las especificaciones establecidas en la Norma Sismorresistente P.G.S.-1(1968), el municipio de A Coruña se encuentra dentro de la zona B, y posee una intensidad macrosísmica según la escala (M.S.K.), VI < G ≤ VII, siendo por consiguiente, el grado de sismicidad medio.

En aquellas obras de alcance económico limitado, sin probabilidad razonable de que su destrucción pueda producir víctimas humanas, interrumpir un servicio primario o causar daños económicos a terceros, no es obligatoria la aplicación de la Norma.

En aquellas obras cuya destrucción pueda ocasionar víctimas humanas, interrumpir un servicio necesario para la colectividad, o producir importantes pérdidas económicas, no deben utilizarse estructuras o elementos resistentes de adobe, tapial y mampostería en seco.

Se considerará la acción sísmica en estructuras cuyos elementos resistentes sean cualquiera de los siguientes:

- muros de hormigón en masa.
- muros de hormigón sin finos.
- muros de fábrica de ladrillo.
- muros de bloques de mortero.
- muros de sillarejo o sillería.
- estructuras entramadas de madera.
- construcciones prefabricadas normales.

Por último, no es preceptiva la consideración de la acción sísmica en construcciones con estructura metálica o estructuras de hormigón armado, ambas con nudos rígidos o elementos rigidizados dispuestos convenientemente.

3.3.3. Vegetación

El suelo del sector está ocupado en su mayoría por vegetación silvestre, tierras de pastoreo, de labor y pequeñas huertas. La vegetación arbórea, en general de escasa entidad, se compone fundamentalmente de eucaliptos de gran porte, localizados en la zona del ámbito próxima al aparcamiento de la Residencia Sanitaria, en la zona oeste del ámbito y en el límite sur, lindando con el colegio de Eirís. También aparecen árboles aislados de varias especies, palmeras, magnolios, cipreses, algunos frutales, limoneros, etc., situados en el interior de algunas parcelas destinadas a uso residencial, y una plantación de palmeras situada al oeste del ámbito y próxima al área del castillo.

Los lindes de las parcelas, principalmente las destinadas a huertas, se encuentran delimitadas por arbustos de escaso porte, zarzas y matorrales. Setos de boj y plantas trepadoras delimitan las parcelas edificadas más cercanas al suelo urbano.

El plano de información nº 1.9: "Edificaciones, usos y vegetación existentes", recoge el estado actual de la vegetación.

3.4. Usos y edificaciones existentes

Dentro de los límites de este Plan Parcial se localizan diversas construcciones: alpendres y garajes, un pequeño grupo de chabolas e infraviviendas, algunas edificaciones de uso residencial aislado, un núcleo edificado de viviendas dispuestas en hilera, todas ellas de pequeña dimensión y tipología mayoritariamente rural, dos grandes naves industriales y los restos del castillo denominado "Fuerte de Valparaíso".

Paralelas y próximas a la calle Oleoducto, aproximadamente a la altura de la calle Antonio Monche López, se encuentran varias chabolas de una planta, construidas con materiales de derribo, tablones de madera, chapa metálica y algunos bloques de hormigón en los cerramientos verticales, y paneles de fibrocemento como cubrición, con cubiertas inclinadas a una y dos aguas. (Hoja gráfica I).

En el lugar denominado Monte das Móas y flanqueando el camino que desciende hacia la avenida del puente del Pasaje, existen dos naves industriales, de planta irregular y construidas con bloque de hormigón pintado en los cerramientos verticales y con paneles de fibrocemento para la cubierta; la nave más próxima a la calle Oleoducto tiene carpintería

metálica, la otra nave, de mayor tamaño, tiene pequeños huecos en su alzado sur resueltos con carpintería de madera. Su estado de conservación es deficiente. A continuación aparecen dos construcciones de pequeño tamaño y una planta vinculadas al uso agrícola, construidas con bloques de hormigón y paneles de fibrocemento.

(Hoja gráfica II).

Próxima a las naves se encuentra una edificación exenta compuesta por dos cuerpos adosados con acabado exterior en color blanco. Uno de ellos, de dos plantas y cubierta inclinada resuelta a cuatro aguas de fibrocemento, se destina a vivienda; el otro cuerpo aloja el garaje y un almacén. (Hoja gráfica III).

En la zona denominada Casanova de Eirís, con frente a la calle Lugar de Casanova de Eirís y próximas a la confluencia con la calle Oleoducto, se encuentran dos viviendas de escaso valor, una edificación de bloque y cubierta a un agua de fibrocemento y un huerto delimitado por un muro de dos metros de altura aproximadamente, construido con bloque de hormigón; la primera de las viviendas tiene una planta, los cerramientos encalados y los huecos de puerta y ventanas remarcados con una banda de color, carpintería de aluminio y cubierta a una agua de fibrocemento. La segunda vivienda tiene dos plantas y características constructivas análogas a las de la primera vivienda salvo las carpinterías que son de madera. (Hoja gráfica IV).

A continuación y separadas de las anteriores ochocientos metros aproximadamente, se localizan tres viviendas; la primera de ellas, distribuida en planta baja y primera, y planta semisótano, contiene un mirador volado rematado con cinta de ladrillo visto, una escalera de acceso exterior con balaustrada y cubierta a un agua. Su fachada trasera está recubierta de chapa ondulada. Las otras dos viviendas están distribuidas en planta baja y planta semisótano, con cubierta de fibrocemento a un agua. Una de ellas posee una estructura metálica a modo de porche cubriendo el acceso. Las viviendas están pintadas en color blanco con un zócalo de color gris. (Hoja gráfica V).

También en la calle Lugar Casanova de Eirís, en su lado este y un poco separadas del viario, se encuentra un conjunto de cinco edificaciones destinadas a uso residencial, con huerta y dos cobertizos utilizados como garaje y almacén. Dos de las viviendas constan de planta baja, planta primera y sótano, con un balcón corrido en la planta primera; las tres restantes tienen una planta desde la vía de acceso y una planta semisótano sobre la parte posterior de la parcela orientada al este; Todas ellas están encaladas y tienen cubierta a dos aguas de teja. La

más extrema tiene una escalera exterior de acceso a la bajo cubierta. El cerramiento de las parcelas es mixto, combinando bloques de hormigón visto con tela metálica. (Hojas gráficas V, VI, VII).

Seguidamente se encuentra un núcleo edificado más consolidado. Con frente a la calle Lugar Casanova de Eirís, está formado por trece viviendas adosadas orientadas al mediodía, tres de ellas de una planta, las restantes de dos plantas. El cerramiento de la edificación está compuesto de un enfoscado pintado en blanco en algunas viviendas, con las cubiertas de teja y planchas de fibrocemento, resueltas a dos aguas. Una de las viviendas tiene una buhardilla. Las carpinterías originalmente de madera, se han sustituido en algunas viviendas por carpintería de aluminio. En general se trata de un conjunto edificatorio sin valores reseñables y en un mal estado de conservación. (Hojas gráficas VIII y IX).

El siguiente conjunto, cuyo acceso se produce desde un camino transversal a la calle Lugar de Casanova de Eirís, lo componen tres edificaciones de una planta orientadas al este, con fachadas enfoscadas y acabadas en color blanco y crema, zócalos pintados de color gris, cubiertas a dos aguas formadas por planchas de fibrocemento, y una serie de edificaciones adosadas de bloque de hormigón pintado en color blanco. Un cobertizo de una planta, construido con bloque de hormigón, cubierta de fibrocemento y utilizado como almacén, se encuentra situado en la confluencia de la calle Lugar de Casanova de Eirís con el camino de acceso. (Hoja gráfica X).

Al final de la calle Lugar de Casanova de Eirís se encuentran dos edificaciones destinadas a uso residencial. La primera de una planta y cubierta a dos aguas de teja; la segunda de tres plantas y un mirador acristalado en uno de sus lados, tiene cubierta a dos aguas de pizarra. Ambas construcciones están pintadas de color blanco y orientadas al este. (Hoja gráfica XI).

Desde la parte posterior de las dos viviendas y hasta el límite oeste de la actuación, aparecen restos de chabolas, vehículos de desguace y chatarra diseminados y dos hileras de construcciones de una planta, con acabado en color y cubierta de fibrocemento; algunas de las edificaciones están destinadas a vivienda, el resto a almacén; todas ellas se encuentran en mal estado de conservación. (Hojas gráficas XI y XII).

También se localizan diversas construcciones en la calle Fray Pedro Payo Piñeiro. La primera edificación, muy próxima al edificio de viviendas que limita el ámbito en su lado oeste, se trata de una vivienda unifamiliar de una planta, con cubierta a cuatro aguas de teja plana, fachada recubierta de plaqueta cerámica, carpintería de PVC y un tejadillo de teja curva resuelto a tres aguas apoyado sobre dos pilares de madera, sobre el acceso. El cerramiento de la parcela se resuelve con bloque de hormigón visto, una tela metálica colocada sobre el bloque y, en la parte delantera, un seto de boj. (Hoja gráfica XIII).

Al otro lado de la calle se sitúan tres edificaciones de dos plantas. Las dos mayores tienen cubierta a dos aguas de teja, la pequeña posee cubierta a un agua de fibrocemento. La vivienda de esquina, retranqueada de la alineación de la calle y con el acceso desde una cancela de hierro, está enfoscada en color blanco con los huecos enmarcados en azul. (Hoja gráfica XIII).

A continuación se encuentran cinco edificaciones de una y dos plantas destinadas a vivienda y almacén. Las construcciones están dispuestas en hilera, con acabados de enfoscado pintado en color blanco, una de ellas con muros de mampostería visto, cubiertas a dos aguas de teja curva y paneles de fibrocemento. En la parte posterior existe una vivienda adosada de una planta, con cerramientos verticales de bloque de hormigón visto y cubierta a una agua de fibrocemento. (Hoja gráfica XIV).

El siguiente grupo de viviendas, formado por tres construcciones, está dispuesto sobre un camino que se inicia en la calle Fray Pedro Payo Piñeiro y se prolonga hasta el límite oeste del ámbito. Son edificaciones de dos plantas, con cubierta inclinada y medianeras vistas. Su estado de conservación, salvo la primera edificación situada en la esquina, es pésimo. Siguiendo el camino en dirección oeste, se encuentra una vivienda exentas de una planta, con cubierta a dos aguas de teja plana y acabado enfoscado en color blanco. (Hoja gráfica XIV).

En la calle Fray Pedro Payo Piñeiro y separada del grupo anterior cuatrocientos metros aproximadamente, se localiza una vivienda de una planta, con cubierta a dos aguas de fibrocemento, un emparrado sobre el acceso y un almacén de bloque de hormigón parcialmente enfoscado adosada a la misma. La parcela dispone de un garaje construido con bloque de hormigón y cubierta a un agua de fibrocemento en la parte trasera. (Hoja gráfica XVI).

La parcela adyacente contiene una edificación de una planta retranqueada de la línea del viario, con cubierta a dos aguas de fibrocemento; su fachada está pintada en color ocre y las contraventanas en blanco. En la parte trasera dispone de un barracón utilizado como almacén. (Hoja gráfica XVI).

En la confluencia de la calle Fray Pedro Payo Piñeiro con la calle Lugar Casanova de Eirís aparece un pequeño núcleo edificado compuesto por dos viviendas de dos plantas, con cubierta a dos aguas de fibrocemento y cuerpos adosados de alturas variables. Ambas viviendas tienen el acceso en la planta primera a la que se accede por sendas escaleras. Una de ellas, además, presenta un curioso recubrimiento de conchas dispuestas en damero, localizadas en la fachada y en los muretes que delimitan el acceso a la parcela. (Hojas gráficas XVII y XVIII).

Desde la intersección antes descrita sale el camino que da acceso a los restos del castillo y a un vivero municipal. En su margen derecho se sitúan tres viviendas de dos plantas, con cubierta a dos aguas de fibrocemento y dos cobertizos de una planta destinadas a almacenes. Una de las viviendas tiene un recubrimiento cerámico en dos de sus fachadas. (Hoja gráfica XIX).

El castillo, denominado fuerte de Valparaíso, se encuentra situado en el centro del ámbito formando parte del complejo defensivo de la ría promovido por D. Francisco González de Andía, Marqués de Valparaíso, en el siglo XVII para ejercer funciones defensivas y de control de acceso a la ría. De planta ortogonal, se construyó con muros de piedra, de los que apenas queda la traza, salvo algunos paramentos verticales cubiertos de espesa vegetación. Próximo al fuerte un muro de piedra con remates curvos en sus extremos y puerta metálica da acceso a un vivero municipal. (Hoja gráfica XX).

Entre la calle Lugar de Lamadosa y la calle Lugar de Curramontes se encuentran tres viviendas unifamiliares, también incluidas en el sector. La primera de ellas tiene dos plantas, cubierta a dos aguas de teja, una terraza volada en la planta primera y el acceso situado en la planta primera. La segunda vivienda, situada más próxima al suelo urbano se distribuye en dos plantas, con cubierta a dos aguas de teja y está enfoscada en color blanco. Dentro de la parcela se incluyen dos edificaciones de una planta. La tercera vivienda tiene una planta, cubierta a dos aguas de fibrocemento, carpintería de aluminio y unos cuerpos adosados de bloque de hormigón, que se emplean como garaje y almacén. (Hoja gráfica XXI).

En el área comprendida entre la calle Lugar de Curramontes y el límite sur del ámbito también se localizan algunas parcelas edificadas. En la primera de ellas y muy próxima al límite sur, se encuentra una vivienda de tres plantas con cubierta a dos aguas de teja, unos cuerpos volados en la segunda planta, y algunas edificaciones menores de una planta. La segunda vivienda, con acceso desde la calle Lugar de Curramontes, esta formada por dos cuerpos adosados de una planta, el mayor de ellos cubierto a dos aguas, a un agua el menor. Separadas seiscientos metros se localizan otras dos edificaciones de dos plantas, la primera con la cubierta amansardada acabada en pizarra y una galería acristalada en la parte posterior. La segunda vivienda, con cubierta a cuatro aguas de teja, tiene adosadas algunas edificaciones menores. También en el límite sur se encuentra un depósito de agua. (Hojas gráficas XXII y XXIII).

El resto del suelo está constituido por zonas de pastos, matorral y huertas de tamaño variado y una parcela próxima al castillo destinada al cultivo de palmeras.

Varios caminos rurales de tierra con anchuras variables, normalmente de escasa dimensión, atraviesan el ámbito en todas direcciones comunicando las parcelas edificadas, las destinadas cultivos y huertas, y las parcelas sin explotación, con los límites urbanos.

Un tendido eléctrico de 15 Kw atraviesa el ámbito en dirección este-oeste desde las instalaciones de Renault hasta el límite con el suelo urbano.

También aparecen tendidos aéreos del servicio telefónico que discurren por los siguientes tramos de viario: Por la calle Fray Pedro Payo Piñeiro, las calles Lugar de Casanova de Eirís, la calle Fray Pedro Payo Piñeiro hasta la calle Lugar Lamadosa, la calle Lugar del Castaño de Eirís y la calle Lugar de Curramontes.

En el límite este y a menor cota, se encuentra la entrada al túnel del ferrocarril que cruza los terrenos en dirección este-oeste.

El plano de información nº 1.9: "Edificaciones, usos y vegetación existentes", recoge los usos y el estado actual de la edificación existente.

3.5. Infraestructuras existentes

Se señalan seguidamente las infraestructuras existentes en el sector S-6, o exteriores pero que dan servicio al ámbito, facilitadas por los servicios técnicos municipales, tal y como quedan señaladas en el plano de información nº 1.11: "Infraestructuras existentes".

3.5.1. Red de saneamiento

La red de saneamiento que da servicio al ámbito se compone, básicamente, de los siguientes colectores:

- Avenida. de Monelos

Existe un colector que discurre por el margen este de la avenida de Monelos con una sección de 20 a 30 centímetros.

- Calle Oleoducto

Existe un colector que discurre por el margen norte de la calle Oleoducto en dirección este-oeste, con una sección de 20 cm. Este colector se inicia en la intersección de la calle Sargento Veiga y finaliza en la avenida de Monelos.

- Calle Lugar de Casanova de Eirís

Existe un colector de 20 cm de sección que discurre en dirección oeste-este hasta conectar con la calle Fray Pedro Payo Piñeiro.

- Calle Fray Pedro Payo Piñeiro

Existe un colector de 20 cm de sección, pasando a 30 cm de sección al final del ámbito.

- Calle Lugar de Curramontes

Existe un colector que discurre por la calle Lugar de Curramontes (límite este del ámbito) en dirección sur-norte. Este colector tiene una sección de 20 cm.

- Lamadosa

Existe un colector desde el lugar denominado Lamadosa (primer límite sur del ámbito) y discurre en dirección este hasta la avenida del Pasaje. Tiene una sección de 30 cm.

3.5.2. Red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua que da servicio al ámbito se compone, básicamente, de las conducciones localizadas en los siguientes tramos de viario:

1. Avenida de Monelos:

Existe una conducción que discurre por la avenida de Monelos en dirección sur-norte proveniente del depósito de Eirís próximo, con las siguientes características:

Margen izquierda: Conducción con tubería de hormigón armado de 700 mm de sección; cambio de sección a 300 mm, desagüe del depósito.

Margen derecha: Conducción con tubería de fibrocemento de 500 mm de sección hasta enlazar con el polígono de Elviña.

2. Lugar de Casanova de Eirís:

Existe una conducción de fundición de 400 mm de sección, procedente del depósito de Eirís, que discurre por la avenida Casanova de Eirís; un segundo tramo, de fundición de 300 mm de sección discurre a lo largo de la calle Oleoducto hasta la avenida del puente de El Pasaje. También existe una conducción de fibrocemento de 250 mm de sección desde "A Calexa" hasta la avenida Casanova de Eirís.

3. Zona de Curramontes y Residencia Sanitaria Juan Canalejo:

Existe una conducción de fundición de 200 mm de sección, procedente del depósito de Eirís, que discurre por la calle Lugar de Curramontes; un segundo tramo, de fundición de 150 mm de sección da servicio a la Residencia Sanitaria.

4. Avenida del puente de El Pasaje:

Existen dos conducciones de fundición de 200 mm y 500 mm de sección respectivamente, que discurren por la margen este de la carretera, actualmente en fase de instalación.

3.5.3. Red de energía eléctrica

La red de energía eléctrica que da servicio al ámbito, suministrada por la compañía eléctrica Unión Fenosa, se compone de líneas de media tensión enterradas bajo los siguientes tramos de viario:

1. Por la avenida de Monelos hasta la intersección con la calle Camilo José Cela.
2. Desde la avenida de Monelos hasta el final de la calle Jerónimo Vázquez Franco.
3. Por la calle Ares hasta la calleja de Eirís.
4. Desde el inicio de la calle Oleoducto hasta la intersección con la calle Antonio Moche.
5. Por el margen este de la avenida del Puente de El Pasaje.

3.5.4. Red de telefonía

La red de telefonía que da servicio al ámbito se compone, básicamente, de canalizaciones enterradas y tendidos aéreos.

Las canalizaciones enterradas discurren bajo los siguientes tramos de viario:

1. Por el margen este de la avenida de Monelos.
2. Por el margen norte de la calle Oleoducto, hasta el cruce con la calle Antonio Moche.

Los tendidos aéreos discurren por los siguientes tramos de viario:

3. Por la calle Fray Pedro Payo Piñeiro hasta la intersección con las calles Lugar de Casanova de Eirís.
4. Por los tramos viarios denominados Lugar de Casanova de Eirís.

5. Por la calle Fray Pedro Payo Piñeiro hasta la calle Lugar Lamadosa.

6. Por la calle Lugar del Castaño de Eirís.

7. Por la calle Lugar de Curramontes.

3.5.5. Red de gas

Según se desprende de la información facilitada por Gas Coruña, relativa a la zona AR-6, no existe red de gas en el ámbito ni previsión de realizar ninguna canalización. No obstante, a la vista del número de viviendas y su distribución dentro del sector, la compañía suministradora podría realizar un estudio para incluir el sector en futuros proyectos de ampliación de su red.

3.6. Propiedad del suelo. Valoración del suelo

La forma y tamaño de la parcelación es variado, alternando parcelas de gran tamaño con parcelas de menor superficie, todas ellas de forma sensiblemente irregular.

El plano de información nº 1.5: "Propiedad del suelo", recoge las diversas parcelas existentes.

A continuación se incluye la relación de las parcelas afectadas total o parcialmente, con su superficie, el número, el nombre y la dirección de sus propietarios. De los propietarios cuyas parcelas no están afectadas por la actuación en su totalidad, no se incluye la superficie.

Se encuentra en tramitación el recálculo de las superficies del ámbito para la redacción del Proyecto de Reparcelación, donde se comprobarán y ajustarán, en su caso, los valores que figuran en los cuadros.

RELACIÓN DE PARCELAS, SUPERFICIE Y PROPIETARIOS DE DISEMINADO

Nº de finca	Propietario	Superficie m²
019	Desconocido	1,058.0
020	Desconocido	1,760.0
021	Desconocido	1,163.0
022	Desconocido	1,057.0
023	Desconocido	870.0
024	Rouco Seijas, Hdos Manuel y otro	280.0
034	López Chacón, Teresa	278.0
035	Collazo Sánchez, Hdos José	236.0
035A	Desconocido	98.0
036	Desconocido	105.0
037	Rodríguez Vázquez, M y J.A. y Rodríguez Varela	1,528.0
038	Desconocido	359.0
039	Martínez-Reboredo Salvadores, R. F. y D.	6,415.0
039A	Domínguez Cordeiro, José Mª y otras	1,073.0
039B	Mosquera Seoane, Hdos Manuel Gerardo	332.0
039C	Martínez-Reboredo, Rumbo Hdos. Josefa	9,073.0
040	Corral Gil, Eusebio y Gil Nuñez, María	1,155.0
041	Santiso Blanco, Leonor y otro	1,264.0
042	Coruña Automoción (Concesionario Renault)	9.0
043	Otero Moinelo, J y Rodríguez Palla, María	2,079.0
043AR1	Otero Rodríguez, Julio Gonzalo	0.0
043AR2	Otero Rodríguez, Carmen Ivana	0.0
043AR3	Otero Rodríguez, Silvia Alejandra	0.0
044	Gómez Rey, Soledad	176.0
045	Naveiras López, José	40.0
1001	Fernández Guerrero, Dolores Josefa	80.0
1001AR	Picado Sánchez, María	0.0
1002	Bello Pérez, Balbina	82.0

1002AR	Rocha Campos, Ricardo	0.0
1003	López Freire, Carmen y hermanos	117.0
1004	Munin Pereira, Hdos Constantino	177.0
1004AR1	Munin Peña, Constantino	0.0
1004AR2	Munin Pájaro, José Manuel	0.0
1005	Desconocido	60.5
1005AR	García Barrul, María	0.0
1006	Costa, José	78.0
1007	Fente López, Modesto	84.0

RELACIÓN PARCELAS URBANAS

Nº de parcela	propietario
U-1	Desconocido
U-2	Desconocido
U-3	Desconocido
U-4	Desconocido
U-5	Desconocido
U-6	REPSOL PETROLEO, S.A.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL CATASTRO DE RÚSTICA

POL	PAR	SUP.	APELLIDOS NOMBRE	CIF	DENOMINACIÓN VIARIO	Nº
1	1	800	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	2	1.120	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10
1	3	2.960	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10
1	4	1.720	AMEIJEIRAS PRECEDO, MATILDE	32153161N	ORZAN	174
1	5	641	CORRAL TRILLO, JUAN ANTONIO	32167377Z	J. MONTES	1
1	6	641	CORRAL TRILLO, MANUEL	00011148	CERNADAS	1
1	7	4.358	FOJÓN MARTÍNEZ-REBOREDO, SOFÍA	00011716	PONTEVEDRA	1
1	8	17.080	RODILLA MARTÍNEZ-REBOREDO, RAMÓN	00011647	TERESA HERRERA	1
1	9	260	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	10		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	17		VALERO URBICLA, Mª LOURDES	32186880J	ALFREDO VILAS	3
1	18		VARELA CRUZ, MANUELA	00011786	CASABLANCA	2
1	19		NAVEIRAS AMENEIRO, LEONARDO	32125251R	PALOMAR	10
1	20		NAVEIRAS LÓPEZ, JOSÉ	32201595P	AZ LAGO	2
1	21		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	22		OTERO MOINELO, JULIO	35819647E	CASABLANCA	24
1	23		CORRAL LÓPEZ, JESÚS	33657751B	CASABLANCA	26
1	24	1.080	PROMOCIONES ISIDRO PAZ, S.L.	B15447907		23
1	25	1.000	PATÍÑO PÉREZ, LORENZO	32122830H	CAÍDOS	30
1	26		MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3
1	27	800	PATÍÑO PÉREZ, MANUELA	00011577	CASABLANCA	2
1	28		ULLOA FERNÁNDEZ, FERNANDO	32154176S	CASABLANCA	27
1	34	4.600	LARROSA PAN, Mª SILVIA	00011351	LAS JUBIAS	80
1	35	1.291	OTERO MOINELO, JULIO	35819647E	CASABLANCA	24
1	36	1.600	RAJO Y MARTÍNEZ-REBOREDO, BLANCA	32101516W	FEDERICO TAPIA	7
1	37	6.960	FOJÓN MARTÍNEZ-REBOREDO, SOFÍA	00011716	PONTEVEDRA	1
1	38	8.640	PÉREZ AMADO, JOSEFA	32352325L	ESTRELLA	7
1	39	820	BERDIÑAS MOSQUERA, MARÍA	32200659S	CAYON-LA RACHA	0
1	40	920	BERDIÑAS MOSQUERA, MANUEL	00010998	LINARES RIVAS	4
1	41	920	BERDIÑAS MOSQUERA, JUAN ANTONIO	32163025D	ELVIÑA	0
1	42	6.240	MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3

POL	PAR	SUP.	APELLIDOS NOMBRE	CIF	DENOMINACIÓN VIARIO	Nº	POL	PAR	SUP.	APELLIDOS NOMBRE	CIF	DENOMINACIÓN VIARIO	Nº
1	43	12.800	MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3	1	77	1.900	FOJÓN MARTÍNEZ-REBOREDO, SOFÍA	15088529T	PONTEVEDRA	1
1	44	1.648	MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3	1	78	3.840	BURÓN MARTÍNEZ, PILAR Y OTROS	32251728R	FRANCISCO MARIÑO	3
1	45	2.570	VÁZQUEZ RAMALLO, IRENE	32123529G	COMERCIO	5	1	79	380	GÓMEZ MOSQUERA, JOSEFA	32345360T	CASANOVA EIRIS	2
1	46	360	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	80	1.359	RODRÍGUEZ MOSQUERA, PALMIRA	32271633B	CASANOVA EIRIS	27
1	47	756	MOSQUERA CARIDAD, FRANCISCO	32351564V	CASANOVA EIRÍS	31	1	81	2.480	NUÑEZ NEIRA, MODESTO	322134418Z	JOSÉ GONZÁLEZ	2
1	48	440	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	82	222	MENA VÁZQUEZ, ENRIQUE	00011456		0
1	49	560	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	83	440	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	50	400	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10	1	84	520	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	51	320	SEIJÁS RICO, Mª DEL CARMEN	32402255Q	CASTRILLÓN	4	1	85	920	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	52	1.040	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10	1	86	1.320	CORRAL TRILLO, ISAURA	32124707D	CASANOVA EIRIS	74
1	53	1.000	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	87	880	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	54	540	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	88	1.500	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	55	240	ARES VIÑA, FRANCISCO	32381734B	CASANOVA	1	1	89	1.150	SANTOS NAYA, JOSÉ Y OTROS	00011694	FRAY PEDRO PAYO	0
1	56	5.261	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	90	300	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	57	689	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	91	480	GARABOA FEITO, MANUEL Y OTROS	76288945S	ARDEMIL-ORDENES	0
1	58	518	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	92	160	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	59	1.440	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	93	220	CASTRO SUÁREZ, JESÚS	32251634E	CANTEIRA EIRIS	4
1	60	480	CARIDAD NAYA, ÁNGEL	00011101		0	1	94	1.150	LÓPEZ BAO, JESÚS	32190319W	LAMADOSA	1
1	61	320	FONTELA CARIDAD, JUAN ANTONIO	00011247	GENERAL SANJURJO	23	1	95	840	AMEJEIRAS PRECEDO, MATILDE	32153161N	ORZAN	174
1	62	400	FUNDACIÓN JUANA DE VEGA	G15050602	REAL	56	1	96	720	PREGO GARCÍA, NIEVES	00011616	CASANOVA EIRIS	7
1	63	180	FONTELA CARIDAD, MANUELA	00011248	PEDRO PAYO	3	1	97	2.680	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	64	520	MÉNDEZ GARCÍA, TERESA Y OTROS	00011461	GENERAL SANJURJO	33	1	98	1.280	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	65	400	LOURO GARCÍA, ANDRÉS	32313497S	CASANOVA	3	1	99	1.120	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	66	160	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	100	1.480	MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3
1	67	240	VIQUEIRA PENA, ANTONIO	32192779R	CASANOVA EIRIS	4	1	101	760	FERNÁNDEZ MÉNDEZ, LUIS	35181956Y	CABAÑAS	1
1	68	155	LOURO GARCÍA, ANDRÉS	32313497S	CASANOVA	3	1	102	2.560	FERNÁNDEZ MÉNDEZ, LUIS	35181956Y	CABAÑAS	1
1	69	140	BARBEITO RODRÍGUEZ, PURIFICACIÓN	32282347F	CASANOVA	6	1	103	2.520	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	70	120	GÓMEZ CANDAL, MANUEL	32189049C	CASANOVA	7	1	104	2.565	SAN MIGUEL MIRAGAYA, JESÚS Y OTROS	00011693	MERCED	5
1	71	200	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	105	640	MENA VÁZQUEZ, ENRIQUE	00011456		0
1	72	530	RODRÍGUEZ MOSQUERA, PALMIRA	32271633B	CASANOVA EIRIS	27	1	106	1.200	IGLESIAS BERMÚDEZ, MANUEL	32273219X	LAMADOSA	85
1	73	520	VÁZQUEZ MOSQUERA, JUAN Y OTROS	00011831	CASANOVA EIRIS	6	1	107	410	GARCÍA GAGO, FERNANDO	32333116S	GENERAL SANJURJO	103
1	74	685	GÓMEZ MOSQUERA, JOSEFA	32345360T	CASANOVA EIRIS	2	1	108	381	RÍO FRANQUEIRA, MANUEL	32115276P	MONTE ALTO	4
1	75	400	RODRÍGUEZ MOSQUERA, PALMIRA	32271633B	CASANOVA EIRIS	27	1	109	562	PEDREIRA ABELEIRA, ANTONIO	32292345T	CASANOVA EIRIS	86
1	76	480	RODRÍGUEZ MOSQUERA, PALMIRA	32271633B	CASANOVA EIRIS	27	1	110	521	GAGO GARCÍA, MARÍA	32351586Q	CURRAMONTES	2

POL	PAR	SUP.	APELLIDOS NOMBRE	CIF	DENOMINACIÓN VIARIO	Nº	POL	PAR	SUP.	APELLIDOS NOMBRE	CIF	DENOMINACIÓN VIARIO	Nº
1	111	4.520	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	145	800	MOSQUERA NUÑEZ, MANUEL	32111133M	FRAY PEDRO PAYO	20
1	112	1.120	PÉREZ AMADO, JOSEFA	32352325L	ESTRELLA	7	1	146	450	BARRO LEDO, CARMEN	32130049S	MÉDICO RODRÍGUEZ	18
1	113	1.800	PÉREZ AMADO, JOSEFA	32352325L	ESTRELLA	7	1	147	8.080	AYUNTAMIENTO LA CORUÑA	P1503000J		1
1	114	400	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	148	3.640	MOSQUERA SEOANE, CARMEN	32153098H	CASTAÑO EIRIS	1
1	115	600	MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3	1	149	840	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	116	640	GARCÍA RODELLINO, LUIS MANUEL	00011282	CASTAÑO EIRIS	0	1	190		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	117	855	RAMOS VEIRÁ, ÁNGEL	00011625	GAITEIRA	56	1	191		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	118	1.080	RAMOS VEIRA, ÁNGEL	00011625	GAITEIRA	56	1	192		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	119	1.355	VEIRA BEADE, ANTONIO	00011847		0	1	193		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	120	2.600	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	194		RODRÍGUEZ VÁZQUEZ, MANUELA	00011675	B. FLORES	0
1	121	1.080	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	195	440	RODRÍGUEZ VÁZQUEZ, PLACERES	00011673	FRAY PEDRO PAYO	0
1	122	5.120	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	196	426	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	123	2.240	MARTÍNEZ-REBOREDO SALVADORES, RAMÓN	00011493	TERESA HERRERA	3	1	197	1.840	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	124	558	RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, VIRTUDES	33617495M	SESULFE-GUITIRI	1	1	198	520	VÁZQUEZ RAMALLO, MARÍA LUISA	32779687H	EIRIS ARRIBA	22
1	125	558	RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, ANDRÉS	32122175F	MIRAMAR (CAST.)	0	1	199	600	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	126	560	RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, PLACERES	00011673	FRAY PEDRO PAYO	0	1	200	640	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	127	558	RODRÍGUEZ BARRAL, ANTONIO Y OTROS	32755748E	MARIÑAS-PERILLO	1	1	201	1.770	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	128	560	RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, SERAFÍN	33748886C	OUTERIO	27	1	202	550	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10
1	129	558	RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Mª ÁNGELES	00011672	EIRIS ABAJO	88	1	203	890	FOJÓN MARTÍNEZ-REBOREDO, SOFÍA	00011716	PONTEVEDRA	1
1	130	400	GARCÍA RODELLINO, LUIS MANUEL	00011282	CATAÑO-EIRIS	0	1	204	990	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	131	520	DESCONOCIDO	00011179	S	0	1	205	340	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	132	2.640	CASTELO VÁZQUEZ, ANTONIA	32404330K	MENÉNDEZ PIDAL	0	1	206	1.496	IGLESIA BLANCO, DOLORES	10144405W	RIEGO DE VEGA	0
1	133	2.560	FUNDACIÓN TENREIRO	00011257	RÚA NUEVA	0	1	208	1.280	GARCÍA INSUA, ELENA	32118042Z	CANTEIRA EIRIS	7
1	135		FUNDACIÓN TENREIRO	00011257	RÚA NUEVA	0	1	209	6.720	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	136		FREJO LAGE, RAMÓN	36214728D	AL JAIME HERVAD	13	1	210	450	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	137	2.400	SOLORZANO RODRÍGUEZ, VICTOR	00011717	DURAN LORIGA	0	1	211	1.920	MOSQUERA, MARÍA	00011486		0
1	138	2.245	FERNÁNDEZ VILA, MANUEL	32145578L	EIRIS ARRIBA	38	1	212	950	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	139	2.375	LOURO GARCÍA, HIPÓLITO	32189119K	EIRIS ARRIBA	32	1	213	632	LÓPEZ SANJURJO, CESAREO	76310363C	CASANOVA EIRIS	42
1	140	755	HERMO GÓMEZ, PURIFICACIÓN	32352065N	CASANOVA EIRIS	2	1	214	560	CAPELÁN VÁZQUEZ, JUAN	32195663X	CASANOVA EIRIS	38
1	141	600	HERMO GÓMEZ, ISIDRO	32312493T	PASTOR DÍAZ	11	1	215	570	PAZOS BECERRA, PEDRO Y OTRO	00011586	SUEVIA	20
1	142	600	GÓMEZ MOSQUERA, JOSEFA	32345360T	CASANOVA EIRIS	2	1	216	1.200	VÁZQUEZ RAMALLO, MARÍA LUISA	32779687H	EIRIS ARRIBA	22
1	143	2.060	LÓPEZ RICO, JOSÉ	33799115V	EIRIS ARRIBA	61	1	217	1.480	MARTÍNEZ-RUMBO DEL CASTILLO, ANTÓN	00011494	TERESA HERRERA	0
1	144	800	GARABOA ARES, MANUEL Y OTRA	00011271	CASANOVA EIRIS	5	1	218	1.080	DESCONOCIDO	00011179	S	0

POL	PAR	SUP.	APELLIDOS NOMBRE	CIF	DENOMINACIÓN VIARIO	Nº
1	219	1.000	BENGOCHEA GARCÍA, J.	00010997	GENERAL MOLA	2
1	220	320	VÁZQUEZ RAMALLO, MARÍA LUISA	32779687H	EIRIS ARRIBA	22
1	222	1.543	BESTILLEIRO VALEIRO, MARÍA	00011005	EIRIS ARRIBA	2
1	223	416	VARELA MARTÍNEZ, LUCÍA	32344555T	FLORIDA	0
1	224	6.036	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10
1	225	834	BERMÚDEZ MARTÍNEZ-REBOREDO, JOSÉ	32111729A	LOS ÁLAMOS PERILLO	10
1	226	662	PERCEDO, MANUEL	00011591	S	0
1	227		DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	228	375	MÉNDEZ GARCÍA, TERESA	32107056E	GENERAL SANJURJO	36
1	229	380	GARCÍA VÁZQUEZ, CARMEN	32364156M	EIRIS ARRIBA	27
1	230	372	MÉNDEZ GARCÍA, JUAN	32113818E	EIRIS ABAJO	73
1	231	568	GARCÍA VÁZQUEZ, CARMEN	32364156M	EIRIS ARRIBA	27
1	232	582	MÉNDEZ GARCÍA, JUAN	32113818E	EIRIS ABAJO	78
1	233	696	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	235	450	DESCONOCIDO	00011179	S	0
1	236	271	TORRES VÁZQUEZ, DOLORES Y OTROS	32252092C	ELVIÑA ED BELÉN	0
1	237	1.869	DOMÍNGUEZ CORDEIRO, JOSÉ	32188347P	MONTE MOAS	9
1	238	169	MOSQUERA BREA, ANTONIO	32149858K	CASANOVA EIRIS	52
1	239		GESTAL RIVEIRO, JUAN	32326754R	SIRENA	7
1	240	2.345	GÓMEZ PORTALES, JUAN	32295420Q	FEDERICO TAPIA	14
1	241	230	GÓMEZ MOSQUERA, JOSEFA	32345360T	CASANOVA EIRIS	2
1	242	214	VILLANUEVA FREIRE, JOSÉ	32134881V	NOVOA SANTOS	14
1	243	212	CASTELO CANZOBRE, ROSA	32119122J	BERGONDO	1

Valoración del suelo

La homogeneidad en los usos actuales de los terrenos, mayoritariamente dedicados a uso agrícola o sin explotación, permite realizar un cálculo sencillo del valor del suelo. Se ha estimado un coste unitario medio del suelo de dos mil pesetas por metro cuadrado de superficie (2.000 ptas./m²).

No ocurre lo mismo con las parcelas ocupadas por la edificación y las construcciones auxiliares, al ser éstas variadas, tanto en los usos: residencial, de almacenamiento y garaje, como en la calidad constructiva, superficies ocupadas, edad de la edificación, materiales empleados y estado de conservación. Para proceder al cálculo del valor de las edificaciones se ha estimado un coste unitario medio de cincuenta mil pesetas por metro cuadrado de superficie construida (50.000 ptas./m²) y para las construcciones auxiliares un coste unitario medio de veinte mil pesetas por metro cuadrado de superficie construida (20.000 ptas./m²).

Edificaciones 7.086 m² x 50.000 ptas./m² = 354,30 millones de pesetas

Construcciones auxiliares 3.188 m² x 20.000 ptas./m² = 63,76 millones de pesetas

Total valoración 418,06 millones de pesetas

3.7. Afecciones

Las afecciones existentes en los terrenos objeto de este Plan Parcial son las siguientes:

- Ferrocarril

Se respetan de acuerdo con la ordenación prevista las servidumbres fijadas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, R.D. 1211/1990.

- Carretera

Se respetan de acuerdo con la ordenación prevista las servidumbres fijadas en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio, en su artículo 25.2.

- Oleoducto

Se respetan de acuerdo con la ordenación prevista las servidumbres fijadas por REPSOL PETROLEO, S.A.

El plano de información nº 1.10: "Afecciones", recoge las diversas afecciones existentes en el sector.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En este apartado se explica la propuesta de ordenación del Plan Parcial tanto en lo relativo a su estructura, zonificación, aprovechamientos, equipamientos, a las zonas verdes incluidas en el sector y a las infraestructuras básicas.

4.1. Criterios de ordenación

El área de actuación del futuro Parque de Eirís se caracteriza, principalmente, por la desigual topografía existente entre las zonas que lo componen, por la irregularidad y variedad de sus límites: a viario, a medianeras de edificaciones, a suelo urbano; por las numerosas edificaciones unifamiliares y construcciones auxiliares contenidas en el ámbito, por existir un proyecto viario de conexión entre el este y el oeste de la ciudad, que secciona en dos franjas la zona este del parque y por incluir un Sistema General de espacios libres señalado por el Plan General de Ordenación Municipal.

Además, la propuesta deberá ordenar las superficies destinadas a reserva de suelo para equipamientos, en el porcentaje señalado por la Ley del Suelo de Galicia y por el Reglamento de Planeamiento, el uso residencial previsto en el Plan General, así como completar la red viaria existente, para que actúe como elemento integrador y relacione las distintas áreas resultantes: Parque, uso residencial y equipamientos, con el resto de la ciudad. Se pretende, igualmente, potenciar los elementos singulares incluidos en el sector, básicamente los restos del Castillo y el vivero municipal, y posibilitar la creación de diversos espacios de ocio y esparcimiento que hagan atractivo el uso y disfrute de este nuevo parque para todos los ciudadanos.

Con estos condicionantes de partida, los criterios utilizados para la ordenación propuesta son los siguientes:

- Creación del Parque de Eirís con un diseño que facilite la accesibilidad desde las distintas áreas funcionales propuestas y la realidad circundante, con especial cuidado en el tratamiento de sus bordes.
- Potenciar los elementos singulares incluidos en el ámbito, principalmente los restos del castillo, dotándole de un uso específico para que recupere su condición de hito de la ciudad.

- Desarrollar el área del vivero existente, creando un jardín botánico que sea utilizado como aula de la naturaleza, aumentando de este modo la oferta cultural del parque.
- Localización de los equipamientos públicos en lugares estratégicos que faciliten el correcto uso de las actividades y sirvan de foco de atracción del área. En concreto está previsto la creación de un campo de fútbol que resuelva las carencias deportivas existentes en la zona.
- Desarrollar el uso residencial diversificando el tamaño de las parcelas y su tipología edificatoria que posibilite tanto el desarrollo unitario como la agrupación en conjuntos de mayor dimensión.
- Transformar la calle Oleoducto en un amplio bulevar que actúe como elemento de conexión de dos áreas de la ciudad hoy deficientemente comunicadas.
- Conseguir una malla viaria rodada y peatonal, que facilite los recorridos entre las distintas zonas: Parque, zonas residenciales, de equipamiento y ocio propuestas, y las áreas circundantes.

4.2. Estructura

Fijados los criterios fundamentales, la estructura de este Plan Parcial de Ordenación, queda formada por:

- El Parque de Eirís, que incluye los sistemas general y local de espacios libres.
- Los equipamientos, que incluyen las reservas de suelo para equipamiento deportivo, docente, comercial y social determinadas en la Ley del Suelo de Galicia y en el Reglamento de Planeamiento.
- Las áreas residenciales donde se localiza la edificación residencial señalada por el Plan General de Ordenación.
- El bulevar situado en la calle Oleoducto.

- La red viaria rodada de enlace con las áreas exteriores, de los sectores residenciales incluidos en el ámbito, el aparcamiento y la red peatonal del parque.

4.3. Zonificación

Se señalan a continuación la situación y los contenidos pormenorizados de los diferentes usos del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

4.3.1. Espacios libres

La Ley del Suelo de Galicia fija una reserva para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de dieciocho metros cuadrados por vivienda (18 m^2) o cada cien metros cuadrados de edificación residencial (100 m^2), es decir veintiséis mil setecientos sesenta y seis metros cuadrados (26.766 m^2) de suelo. Esta superficie será mayor o igual al diez por ciento de la superficie ordenada (10%), es decir diecinueve mil quinientos sesenta y seis metros cuadrados (19.566 m^2).

El Reglamento de Planeamiento señala una reserva para espacios libres de quince metros cuadrados por vivienda ($15 \text{ m}^2/\text{viv}$), es decir veintidós mil trescientos cinco metros cuadrados para jardines, y de seis metros cuadrados por vivienda ($6 \text{ m}^2/\text{viv}$), es decir ocho mil novecientos veintidós metros cuadrados (8.922 m^2) para áreas de juego y recreo de niños.

El Parque de Eirís, formado por un sistema general y otro local de espacios libres, deberá dar respuesta tanto a las necesidades del suelo urbano adyacente como a las más generales de toda la ciudad. Con esta premisa de partida, la ordenación propuesta ha dispuesto las reservas de suelo para los diferentes equipamientos en espacios que, además de atender a los usos específicos, a las necesidades más particulares de las zonas vecinas y a un reparto equilibrado en todo el ámbito, no desvirtúen el carácter más general que el parque debe poseer. Parece, por tanto, conveniente, recuperar para la ciudad los elementos más significativos del sector, en particular los restos del castillo y el vivero municipal existente; se prevé la asignación de un nuevo uso de carácter cultural a los restos del castillo que haga posible su recuperación y conservación, y la transformación del vivero municipal en aula de la naturaleza, ampliando su superficie y construyendo unos pabellones invernadero.

Se ha buscado, igualmente, potenciar los recorridos del parque, apoyándose en los caminos existentes como en nuevos viarios peatonales, que sirvan tanto de conexión entre diversas zonas como de esparcimiento y paseo.

El Parque de Eirís queda delimitado de la siguiente manera:

- Al norte con el nuevo bulvar propuesto donde se dispondrán varios accesos.
- Al sur con la calle Lugar de Eirís arriba hasta la calle Lugar de Curramontes. Éste límite, situado en la cota más elevada del parque, contendrá un acceso peatonal y una plataforma suficientemente dimensionada con un mirador.
- Al este con la reserva de suelo para el equipamiento deportivo y con el límite del área residencial II. En esta zona se dispondrá una zona de juegos infantiles y varias pasarelas elevadas sobre el viario general propuesto, que actúen de enlace de las dos áreas del parque resultantes.
- Al oeste con la reserva de suelo para equipamiento social que limita el área residencial I y con suelo urbano. Igualmente dispondrá de un área reservada para juegos infantiles.

Los espacios libres quedan señalados con exactitud en el Plano de Ordenación 2.2: "Sistemas generales y dotaciones locales" del presente Plan Parcial.

4.3.2. Uso residencial

El Plan General de Ordenación señala una superficie para uso residencial de ciento veintinueve mil doscientos noventa y tres metros cuadrados (129.293 m^2) reservando tres zonas preferentes para la localización de este uso. Las tipologías utilizadas para disponer este uso son las siguientes:

- El bloque abierto que agrupa la vivienda colectiva, con doble orientación, que facilita el soleamiento, y amplios espacios libres de uso privado situados entre los bloques para estancias y juegos infantiles.
- La edificación residencial aislada que corresponde a la vivienda unifamiliar.

- La edificación residencial adosada, que corresponde a la vivienda unifamiliar.

La primera zona, denominada área residencial I, se encuentra al oeste del ámbito, limitada por la avenida de Monelos, la calle Oleoducto, los terrenos del Ministerio de Fomento, el suelo urbano y el parque de Eirís. En esta localización se sitúan tres parcelas, ordenadas en tres bloques aislados de once alturas (B + 10) y veinticinco metros de anchura (25 m). Las plantas bajas de esta zona tendrán un uso preferentemente comercial. El bloque más próximo a la calle Oleoducto se destinará a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

El área residencial II se localiza al sur del ámbito, estando limitada por el colegio de Eirís, los viarios de nueva creación y por suelo urbano.

Esta zona contiene dos parcelas de gran dimensión, ocupadas con bloques en forma de peine, todos ellos con doble orientación, cinco alturas (B + 4) y doce metros de anchura (12 m). En esta zona se encuentran dos parcelas destinadas a edificación residencial unifamiliar adosada y seis parcelas de uso residencial unifamiliar aislada, cuatro de las cuales se localizan en los bordes del viario del área, las dos restantes próximas a la reserva de suelo de uso docente.

El área residencial III se encuentra situada al este del ámbito, limitando con suelo urbano, con parte del equipamiento docente y con el viario que discurre próximo al aparcamiento de la Residencia Sanitaria Juan Canalejo. En esta zona se disponen parcelas de menor tamaño, ocupadas con diez bloques aislados con doble orientación, cuatro alturas (B + 3) y doce metros de anchura (12 m) y una parcela de uso residencial unifamiliar.

En todas las zonas residenciales se podrá utilizar el espacio destinado a bajo cubierta con uso residencial, que computará a efectos del cálculo de la edificabilidad permitida.

Se señalan, a continuación, las superficies de las diferentes áreas residenciales:

SUPERFICIES ÁREAS RESIDENCIALES

Áreas residenciales I

I A: Superficie parcela edificación abierta (VPP)	4.809 m ²
Superficie construida edificación abierta	27.550 m ²
I B: Superficie parcela edificación abierta	6.113 m ²
Superficie construida edificación abierta	22.535 m ²
I C: Superficie parcela edificación abierta	4.263 m ²
Superficie construida edificación abierta	22.107 m ²

Total superficie construida área residencial I 72.192 m²

Área residencial II

Superficie parcelas edificación abierta	8.305 m ²
Superficie construida edificación abierta	25.920 m ²
Superficie parcelas unifamiliar adosada	2.132 m ²
Superficie construida unifamiliar adosada	2.132 m ²
Superficie parcelas unifamiliar aislada	5.986 m ²
Superficie construida unifamiliar aislada	1.498 m ²

Total superficie construida área residencial II 29.550 m²

Área residencial III

Superficie parcela edificación abierta	13.268 m ²
Superficie construida edificación abierta	27.360 m ²
Superficie parcela unifamiliar aislada	764 m ²
Superficie construida unifamiliar aislada	191 m ²

Total superficie construida área residencial III 27.551 m²

TOTAL USO RESIDENCIAL 129.293 m²

El uso residencial queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.1: "Zonificación" del presente Plan Parcial.

4.3.3. Equipamiento público

El equipamiento público se ha dispuesto buscando, en función de sus características y uso específico, las zonas más idóneas del ámbito, procurando además que la distribución dentro del área sea equitativa con la nueva edificación, con los núcleos adyacentes y con el parque.

Para el cálculo de las reservas de suelo de cesión obligatoria destinadas a equipamiento de titularidad pública se han utilizado los valores señalados por la Ley del Suelo de Galicia y por el Reglamento de Planeamiento, aplicando en cada caso, el valor más favorable de ambas cifras para el número de viviendas, mil cuatrocientos ochenta y siete viviendas (1.487 viv).

4.3.3.1. Equipamiento deportivo

La Ley del Suelo de Galicia fija una reserva para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de dieciocho metros cuadrados por vivienda (18 m^2) o cada cien metros cuadrados de edificación residencial (100 m^2), es decir veintiséis mil setecientos sesenta y seis metros cuadrados (26.766 m^2) de suelo, si bien no especifica un valor concreto como reserva para equipamiento deportivo. Esta superficie será mayor o igual al diez por ciento de la superficie ordenada (10 %), es decir diecinueve mil quinientos sesenta y seis metros cuadrados (19.566 m^2).

El Reglamento de Planeamiento señala una reserva para equipamiento deportivo de ocho metros cuadrados por vivienda ($8 \text{ m}^2/\text{viv}$), es decir once mil ochocientos noventa y seis metros cuadrados (11.896 m^2). Este equipamiento se sitúa al este de la actuación, en el espacio situado entre la prolongación de la calle Oleoducto y las naves industriales de Renault e incluye un campo de fútbol de cien metros de longitud por setenta metros de anchura ($100 \text{ m} \times 70 \text{ m}$), con un graderío situado en su lado este, dos pistas deportivas de uso polivalente, un área de calentamiento y un pabellón de vestuarios, con una superficie total que alcanza los doce mil quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados (12.564 m^2).

Se ha optado por este enclave por poseer, a nuestro juicio, de las condiciones adecuadas para disponer este uso; concretamente:

- En este lugar es posible situar las pistas deportivas con la mejor orientación para el desarrollo normal del juego, sin interferir en el uso normal del parque.
- Está situado a la menor cota del ámbito minimizando así el impacto visual que una instalación de estas dimensiones produciría en una posición más dominante.
- Facilita los accesos y el aparcamiento a todos los usuarios sin introducir vehículos en el parque.

Se incluye dentro del sistema general de espacios libres una reserva para uso deportivo, en concreto para un campo de fútbol, compatible con el uso específico señalado por el Plan General de Ordenación.

El equipamiento deportivo queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación 2.2: "Sistemas generales y dotaciones locales" del presente Plan Parcial.

4.3.3.2. Equipamiento docente

La Ley del Suelo de Galicia fija una reserva para equipamientos y servicios de diez metros cuadrados por vivienda (10 m^2) o cada cien metros cuadrados de edificación residencial (100 m^2), es decir catorce mil ochocientos setenta metros cuadrados (14.870 m^2), si bien no especifica el uso concreto del mismo. El criterio utilizado para fijar esta reserva será el señalado por el Reglamento de Planeamiento. El citado Reglamento señala unas reservas para equipamiento docente repartidos de la siguiente manera: una reserva para Enseñanza Preescolar de dos metros cuadrados por vivienda ($2 \text{ m}^2/\text{viv}$), es decir dos mil novecientos setenta y cuatro metros cuadrados (2.974 m^2) de suelo, y una reserva de diez metros cuadrados por vivienda ($10 \text{ m}^2/\text{viv}$), es decir catorce mil ochocientos setenta metros cuadrados (14.870 m^2) de suelo para centro de EGB.

El centro de EGB, se localiza en una parcela de trece mil trescientas cincuenta y siete metros cuadrados (13.357 m^2) situada en el límite sur de la actuación, entre el suelo urbano y el área residencial II. Su uso específico y la gran dimensión de la parcela aconseja una posición no relevante dentro de la ordenación general del Parque. El centro de Enseñanza Preescolar se encuentra situado en el límite este del ámbito y próxima al área residencial III, en una parcela de cinco mil setecientos sesenta y tres metros cuadrados (5.763 m^2) compartiendo posición con un centro de enseñanza primaria. Ambas reservas de suelo permiten la creación de

unidades completas según se señala en la orden de 4 de noviembre de 1991 del Ministerio de Educación y Ciencia.

El equipamiento docente queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.2: "Sistemas generales y dotaciones locales" del presente Plan Parcial.

4.3.3.3. Equipamiento social

La Ley del Suelo de Galicia fija una reserva para equipamientos y servicios de diez metros cuadrados por vivienda (10 m²) o cada cien metros cuadrados de edificación residencial (100 m²), es decir catorce mil ochocientos setenta metros cuadrados (14.870 m²), si bien no especifica el uso concreto del mismo. Por su parte el Reglamento de Planeamiento señala unas reservas para equipamiento social de seis metros cuadrados construidos por vivienda (6 m²/viv), es decir ocho mil novecientos veintidós metros cuadrados construidos (8.922 m²c). Este equipamiento se ha dispuesto buscando, además del normal desarrollo de sus funciones específicas, dos objetivos básicos: En primer lugar procurando que el carácter singular de sus características edificatorias ayude a cualificar los límites del parque; en segundo lugar que actúe como elemento o pieza de remate de los conjuntos residenciales propuestos. Con estos criterios se han reservado las siguientes parcelas:

- Una parcela de mil quinientos siete metros cuadrados de superficie (1.507 m²) en el vivero municipal destinada a pabellones invernadero.
- Una parcela de cuatro mil ochenta y cuatro metros cuadrados (4.084 m²) de superficie en la prolongación de la calle B.
- Una parcela de cinco mil seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados (5.669 m²) de superficie en la zona residencial I, próxima al bulvar.

El equipamiento social queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.2: "Sistemas generales y dotaciones locales" del presente Plan Parcial.

4.3.3.4. Equipamiento comercial

La Ley del Suelo de Galicia fija una reserva para equipamientos y servicios de diez metros cuadrados por vivienda (10 m²) o cada cien metros cuadrados de edificación residencial (100

m²), es decir catorce mil ochocientos setenta metros cuadrados (14.870 m²), si bien no especifica el uso concreto del mismo. El Reglamento de Planeamiento señala unas reservas para equipamiento comercial de tres metros cuadrados construidos por vivienda (3 m²/viv), es decir cuatro mil cuatrocientos sesenta y un metros cuadrados construidos (4.461 m²c). Este equipamiento se ha dispuesto de la siguiente manera:

- Una parcela de mil novecientos setenta y cinco metros cuadrados (1.975 m²) de superficie situada en el área residencial II, en la confluencia de las calles Lugar de Curramontes y la prolongación de la calle Lugar de Eirís arriba y el viario local.

El equipamiento comercial queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.2: "Sistemas generales y dotaciones locales" del presente Plan Parcial.

4.4. Red viaria

La red viaria incluida en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación debe cumplir dos objetivos básicos: En primer lugar servirá para completar el viario existente en el entorno próximo del ámbito mejorando las comunicaciones entre diferentes sectores de la ciudad. En segundo lugar deberá dar servicio a las nuevas áreas residenciales y a los equipamientos. La nueva red viaria queda constituida por los siguientes tramos:

Por la calle Oleoducto, en la actualidad parcialmente urbanizada, que se transforma en un amplio bulvar de treinta y siete metros y medio de sección (37,5 m), configurado de la siguiente manera: Un primer tramo que discurre desde la avenida de Monelos hasta la confluencia con la calle Sargento Veiga se compone de dos calzadas de seis metros cada una (6 m), una franja de quince metros que recoja la afección del oleoducto existente. Esta franja permitirá la conexión de los viarios propuestos y existentes, respetando el trazado del oleoducto y llevará un tratamiento vegetal en superficie, que configura el bulvar, y aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m); un segundo tramo que discurre desde la confluencia de la calle Sargento Veiga hasta su conexión con la avenida del Puente del Pasaje formado por dos calzadas de seis metros cada una (6 m), una banda de aparcamiento en línea de dos metros y medio de sección (2,5 m) y de aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m). Esta nueva vía comunicará la avenida de los Monelos con la avenida del Puente del Pasaje, resolviendo así los problemas de conexión rodada existentes entre dos áreas de la ciudad.

Por la prolongación de la calle B hasta la salida de la Residencia Sanitaria Juan Canalejo, ampliando la sección en el interior del sector a veintidós metros y medio (22,5 m), dispuestos de la siguiente manera: doce metros y medio de calzada (12,5 m), aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m) y dos bandas de aparcamiento en línea de dos metros y medio de sección (2,5 m). Esta vía servirá de conexión de las áreas norte y este del entorno y como viario de acceso a las zonas residenciales I y II y a los distintos equipamientos.

Por la prolongación de la calle Lugar de Eirís de Arriba hasta la Residencia Sanitaria Juan Canalejo ampliando la sección en el interior del sector a dieciséis metros (16 m), dispuestos de la siguiente manera: calzada de seis metros de sección (6 m), aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m) y dos bandas de aparcamiento en línea de dos metros y medio de sección (2,5 m). Esta vía servirá de conexión de las áreas este y oeste del entorno, y como viario de acceso a la zona residencial III y a los distintos equipamientos y como viario alternativo al anterior.

Por un viario de conexión de la calle Lugar de Curramontes con la prolongación de la calle Lugar de Eirís de Arriba de nueva creación. Este tramo viario tiene una sección de trece metros y medio (13,5 m) dispuestos de la siguiente manera: calzada de seis metros de sección (6 m), aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m) y una banda de aparcamiento en línea de dos metros y medio de sección (2,5 m). Esta vía servirá de conexión con la zona sur del entorno y como viario de acceso a la zona residencial II y a los distintos equipamientos.

Por la ampliación de la calle Lugar de Curramontes, situada en el límite este del ámbito Esta vía aumenta su sección a veintiún metros (21 m) dispuestos de la siguiente manera: calzada de seis metros de sección (6 m), aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m) y dos bandas de aparcamiento en batería de cinco metros de sección (5 m).

Por una vía de segundo orden situada en el área residencial II, con una sección de dieciséis metros (16 m) dispuestos de la siguiente manera: calzada de seis metros de sección (6 m), aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m) y dos bandas de aparcamiento en línea de dos metros y medio de sección (2,5 m).

Por una vía de segundo orden situada en el área residencial III con una sección de dieciséis metros (16 m) distribuidos de la siguiente manera: calzada de seis metros de sección (6 m), aceras de dos metros y medio de sección (2,5 m) y dos bandas de aparcamiento en línea de

dos metros y medio de sección (2,5 m) y con algún tramo de la misma en el que el aparcamiento se ha dispuesto en batería, con una sección de cinco metros (5 m).

Las vías que componen la trama del Parque de Eirís quedan definidas con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.3: "Red viaria" del presente Plan Parcial.

Igualmente, las secciones transversales y los perfiles longitudinales del viario quedan definidos con exactitud en los planos de Ordenación nº 2.4: "Secciones tipo" y nº 2.5: "Perfiles longitudinales" del presente Plan Parcial.

4.5. Aparcamiento

La Ley del Suelo de Galicia fija una reserva para aparcamiento de una plaza por cada vivienda o por cada ochenta metros cuadrados construidos (80 m²c) de edificación residencial, es decir mil cuatrocientas ochenta y siete plazas (1.487 plazas), todas ellas situadas en superficie. Por su parte el Reglamento de Planeamiento señala una reserva para aparcamiento de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100 m²c), es decir mil doscientas noventa y dos plazas (1.292 p).

El aparcamiento de vehículos se realizará en los espacios así delimitados en las vías principales y secundarias, en los viarios incluidos en las áreas residenciales, en un área próxima a la localización del equipamiento deportivo reservada para este fin, y en el aparcamiento subterráneo situado próximo a la calle Oleoducto, bajo el Sistema General de Espacios Libres. Las condiciones del garaje-aparcamiento subterráneo queden reguladas en el apartado 4.6 "uso garaje aparcamiento" de las ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial. Las dimensiones adoptadas para las plazas de aparcamiento de vehículos, tanto si se disponen en batería como en línea, son de cinco metros de longitud por dos metros y medio de anchura (5 m x 2,5 m).

Se ha estimado una reserva de mil quinientas doce plazas (1.512 p) distribuidas de la siguiente manera:

Calle Oleoducto:

- Una reserva de noventa y cuatro plazas (94 p) dispuestas en línea.

Área parque deportivo:

- Una reserva de doscientas veintiuna plazas (221 p) dispuestas en batería.

Prolongación calle B:

- Una reserva de doscientas ochenta y cinco plazas (285 p) dispuestas en línea.

Acceso Residencial I:

- Una reserva de sesenta y dos plazas (62 p) dispuestas en batería.

Calle Lugar Eirís de Arriba a Lugar de Curramontes:

- Una reserva de noventa y tres plazas (93 p) dispuestas en línea.

Viario conexión calle Castaño de Eirís con calle Lugar Eirís de Arriba:

- Una reserva de veinte plazas (20 p) dispuestas en línea.

Ampliación Calle Lugar de Curramontes:

- Una reserva de ciento veinticuatro plazas (124 p) dispuestas en batería.

Viario Residencial II:

- Una reserva de ochenta y cuatro plazas (84 p) dispuestas en batería.
- Una reserva de cuarenta plazas (40 p) dispuestas en línea.

Aparcamiento Subterráneo:

Desarrollado en una planta bajo rasante, con acceso y salida desde la calle Oleoducto, este aparcamiento contendrá trescientas ochenta y ocho plazas (388 p).

Viario Residencial III:

- Una reserva de veintiocho plazas (28 p) dispuestas en batería.
- Una reserva de sesenta y siete plazas (67 p) dispuestas en línea.

Las áreas de aparcamiento reservadas en el viario quedan indicadas con exactitud en el Plano de Ordenación nº 2.3: "Red viaria" del presente Plan Parcial.

4.6. Zona de Afección del Oleoducto

Situada próxima al límite norte del ámbito y con una superficie de doce mil setecientos setenta y siete metros cuadrados (12.777 m²), esta zona se reserva para las labores de reparación y mantenimiento del oleoducto. Su tratamiento superficial alternará soluciones ajardinadas y pavimentadas que configurarán el bulvar, y los cruces rodados necesarios para comunicar el ámbito con el viario existente. Éstos últimos se diseñarán el correspondiente Proyecto de Urbanización, respetando las características y el trazado del oleoducto.

4.7. Infraestructuras básicas**4.7.1. Red de saneamiento**

El saneamiento de esta zona es complejo porque la orografía es muy especial. Hay que considerar que los colectores de los cuales se tiene conocimiento del lugar de emplazamiento no se sabe su diámetro ni en que condiciones de carga se encuentran.

El vertido es obligado y se busca una solución al mismo dirigiendo los trazados hacia los colectores existentes, que coinciden con los lugares de vertido para este polígono.

Los colectores principales discurren por la avenida de Monelos, por la calle del Oleoducto y por la calle lateral de la zona II hasta la zona III y hasta la autovía, con lo cual tenemos perfectamente resuelta, si hay diámetro en los colectores a verter, la evacuación de la zona I y la zona III. La zona II queda dividida en dos partes, teniendo una de ellas que verter a la zona urbana próxima a la avenida de Monelos por las características del terreno, o haciendo un colector profundo de hasta 7,00 m de cota, uniendo esas dos áreas y vertiendo sobre la zona III a través de la calle exterior que anunciamos como conveniente.

- Obras exteriores. La solución a la salida de aguas del alcantarillado se ha resuelto de la siguiente forma:

- * Zona I A vía pública avenida de los Monelos
- * Zona II La recogida de todo el área por el exterior del polígono a zona III.
- * Zona III A colector en la margen de la autovía si tiene diámetro. La aportación con la solución de la zona II supone un diámetro de salida de 80 cm.
- * Zona D Aguas residuales y pluviales a colector existente en las proximidades y con cota posible o almacenamiento y recogida.

Red de recogida de aguas pluviales

- Emplazada bajo aparcamientos y accesos
- Tubulares de diámetros 30, 40, 60 y 80 mm.
- Pasos con o sin absorbaderos
- Altura mínima de paso 1,50 m
- Máximo resalto 1,50 m
- Velocidad mínima 2,50 m/s
- Distancia máxima entre pozos 30 m

Cuencas	Zonas	s/ce		Q pluv. 100 l/Ha	Q consumo l/s	Q de salida l/s	Diámetro cm	P %	Calado cm	V m/s
		0,90 m ²	0,35 m ²							
1	Z I	17,193	17,309	215,32	50,0	265	60	1,0	0,25	2,10
2	Z II/ Z III	45,516	74,183	669,28	60,0	729	80	0,6	0,50	2,00
3	Z D	19,638	34,962	299,11	8,0	307	60	1,0	0,28	2,20
4	Z I/Z B	47,50 ⁽¹⁾	12,050 ⁽²⁾	84,93	6,0	91	40	0,6	0,21	1,40

(1) Superficie, pavimentación + aceras + cubiertas

(2) Resto área

La cuenca 1 vierte al colector de la avenida Monelos si tiene capacidad; sería obligatorio en caso contrario hacer obra exterior hasta lugar de vertido.

La cuenca 2, que está compuesta por la zona III y la zona II para que ésta zona sea independiente del entorno, tiene una obra exterior inter zonas con un emisario de 170 m. Existe un colector por el mismo trazado del cual no conocemos el diámetro, que se sitúa junto a la autovía en el punto actual. Si no dispone de diámetro suficiente habrá que hacer un emisario exterior hasta lugar posible de vertido.

4.7.2. Red de abastecimiento de agua

El polígono está rodeado de conducciones del abastecimiento de agua de A Coruña. Las más importantes son las de la avenida de Pasaje (autovía), la avenida Monelos (diámetros 500 mm) y la prolongación de la calle del Oleoducto (diámetro 400 mm). Asimismo la zona II está rodeada por tubulares de 200 y 250 mm.

La solución adoptada nos hace completar el cierre de la calle Oleoducto con diámetro 400 mm y unir la zona I y la zona III con la conducción de la autovía mediante otra arteria de diámetro 400 mm; se dispone así, estableciendo con ello una malla de la red general de la ciudad, con lo cual queda asistida la zona deportiva y las dos zonas antes mencionadas, así como cualquier asistencia a los parques situados en las márgenes. La zona II, como hemos indicado, se abastecerá por las conducciones existentes en sus márgenes o por una conexión a la vía principal a través de las zonas verdes o de la calzada exterior al polígono que se propone.

- Red de abastecimiento. Se ha considerado para definirla como primaria y secundaria en ambos casos en fundición, incluso parte proporcional de piezas especiales, arquetas, tierras y colocación.
- Riego. En mediana o separador se riega por aspersión.
- Hidrantes. En las diversas zonas se sitúan los hidrantes necesarios, de forma que se asegure la existencia del mismo en longitudes de entre 100 y 200 m de separación.

- Acometidas a parcelas. Se han considerado dos tipos de acometidas a parcelas: la colindante y la distante y se han tenido en cuenta los pasos bajo calzada para el presupuesto.

Consumos de agua

Características de la urbanización

	Residencial viviendas	Usos terciarios m ²	m ²
Z I	717	---	SO 8.000
Z II	314	ED 4.233	CO 4.200
Z III	273	ED 3.600	SO 1.625
Z D		DP 1.378	---
Z A		EE 700	
Z B			
Total	1.304	9.911	13.825

- Uso residencial

- 4 personas por vivienda
- Coeficiente punta 2,5
- 0,000405 l/s/m²/v
- Z I 29,066 l/s
- Z II 12,727 l/s
- Z III 11,083 l/s
- Total uso residencial 52,876 l/s**

- Uso terciario

- Dotación por m² 0,0010
- Coeficiente punta 3
- Z I 24,000 l/s
- Z II 25,299 l/s

Z III 15,675 l/s

Z D 4,134 l/s

EE 2,100 l/s

Total uso terciario 71,208 l/s

- Total del consumo a tomar de la red general

Z I 53 l/s

Z II 38 l/s

Z III 27 l/s

Z D 4 l/s

EE 2 l/s

Total consumo 124 l/s

4.7.3. Red de energía eléctrica y alumbrado público

Conexión con el exterior

La red de energía eléctrica, que suponemos en media tensión, discurre por la autovía y por la avenida de Monelos, y en las consideraciones de alimentación a las distintas zonas, unimos con red de media tensión una conducción con la otra, enhebrando los distintos transformadores que alimentarán en baja a los edificios y la iluminación.

Consumos

- Consumo por vivienda: 5 Kw/día
- Consumo por metro cuadrado de usos terciarios: 100 w/h
- Iluminación calzada por punto de luz: 250 w/h
- La red de baja discurre bajo las aceras en cuanto a la iluminación y la asistencia aérea fuera de la zona residencial.
- La red de media tensión discurre bajo aceras en todo su recorrido
- Los centros de transformación dispuestos y a definir correctamente según los cálculos del Proyecto de Urbanización son:

* Z I 3 de 630 Kva

* Z II 2 de 630 Kva

- * Z III 2 de 630 Kva y 1 de 400 Kva
- * Z D 1 de 400 Kva

Iluminación

Suponemos la altura de la iluminación a más de 8 m sobre el nivel de las aceras. Esta se ha dispuesto de forma bilateral en las calles.

En la calzada-aparcamiento de borde del polígono y junto a la calle Oleoducto cuando la mediana se estrecha 3 m se han dispuesto farolas con doble brazo luminaria.

Los centros de mando estarán alimentados por la red de distribución eléctrica en baja tensión y desde ahí se alimentará a las redes cerradas y ramificadas de la iluminación. Los cruces de calzada serán debidamente protegidos.

4.7.4. Red de telefonía

La situación actual del servicio se presenta enterrada en la avenida de Monelos y en la calle del Oleoducto.

La distribución general se ha supuesto partiendo de estas redes, si es que tienen capacidad suficiente; en caso contrario la compañía tendría que establecer las asistencias convenientes.

En la red interior del polígono se han dispuesto hasta cuatro cámaras de registro, conectadas por canalizaciones de alta capacidad de 24 conductos. Se ha diseñado una red ramificada con canalizaciones de alta capacidad en la asistencia a las grandes edificaciones y en red primaria a las distintas parcelas de uso terciario.

4.7.5. Red de gas

En el futuro existirá una conducción de gas por la avenida de Monelos, y es desde donde se ha considerado el enganche para la alimentación de este servicio a la zona residencial.

La red es ramificada, se asiste a todas las parcelas y se ha representado el posible emplazamiento de cámaras que son estaciones de regulación y medida, según las normativas de la compañía.

4.8. Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipología edificatoria

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1.b) de la Ley del Suelo de Galicia y según los criterios desarrollados en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, se consideran los siguientes coeficientes de ponderación relativa:

- Residencial colectiva 1,00
- Residencial protección pública 0,70
- Residencial unifamiliar aislada 1,30

Teniendo en cuenta estos coeficientes, los aprovechamientos correspondientes a los usos y tipologías pormenorizados serán los que resulten de aplicar el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, considerando los aprovechamientos de cada subzona. Así:

$$At = \frac{\sum Ar_i \times \alpha_i}{Ss + Sg}$$

Siendo:

At = aprovechamiento tipo del área de reparto coincidente con el sector = 0,422072

Ar_i = aprovechamiento de cada subzona "i"

α_i = coeficiente de ponderación relativa del uso "i" respecto al dominante o característico del área de reparto.

Ss = superficie del sector = 195.657 m²

Sg = superficie de los sistemas generales que se incluyen en el sector = 92.291 m²

Por lo que aplicando la expresión:

Y manteniéndose el aprovechamiento real establecido en el Plan General y el aprovechamiento real preexistente para la tipología unifamiliar, se obtiene:

- . Aprovechamiento residencial colectiva = 97.922 m²
- . Aprovechamiento residencial protección pública = 27.580 m² superior al 20% de viviendas establecido en el Plan General
- . Aprovechamiento unifamiliar adosado = 2.132 m²
- . Aprovechamiento unifamiliar aislada = 1.689 m²

4.9. Aprovechamientos y cuadro de características de los usos del suelo

Las superficies destinadas a cada uso pormenorizado propuestas por este Plan Parcial son las siguientes, tal y como quedan reflejadas en el plano de Ordenación nº 2.1. "Zonificación" del presente Plan Parcial.

Superficie total de la actuación 287.948 m²

Los aprovechamientos totales expresados en metros cuadrados edificables, diferenciados según los distintos usos pormenorizados, se expresa a continuación:

Tipología	Superficie (m ²)	Aprovechamiento lucrativo m ² c
VPP	4.809	27.550
Residencial colectiva	31.949	97.922
Residencial unifamiliar aislada	6.750	1.689
Residencial unifamiliar adosada	2.132	2.132
TOTAL	45.640	129.293

4.692.2130
+2.66 75.73
1.30
1.64
- 100

Equipamientos	Superficie (m ²)	Aprovechamiento no lucrativo m ² c
Equipamiento docente	18.371	9.185
Equipamiento deportivo	12.564	1.256
Equipamiento social	11.260	11.260
Equipamiento comercial	1.975	4.542
TOTAL	44.170	26.243

4.10. Cumplimiento de los estándares exigidos

La Ley 1/1997, de 24 de marzo, Ley del Suelo de Galicia señala, en su artículo 22 las reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, y los equipamientos y servicios de titularidad pública, que se señalan a continuación:

1. CUADRO DE SUPERFICIES DE CESIÓN LEY DEL SUELO DE GALICIA

Superficie bruta del sector	315.199 m ²
Superficie del sector	287.948 m ²
Superficie neta del sector	195.657 m ²
Coefficiente de aprovechamiento tipo	0,422072 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo	129.293 m ²

1. Parques y jardines, zonas deportivas y de recreo

- 18 m ² por vivienda (18 m ² x 1.487 viv)	26.766 m ²
- Mayor o igual al 10% superficie ordenada (195.657 m ²)	19.566 m ²

2. Equipamientos y servicios

- 10 m ² por vivienda (10 m ² x 1.487 viv)	14.870 m ²
--	-----------------------

3. Centros asistenciales y sanitarios y dotaciones de interés público y social:

No se especifica: se utiliza la reserva señalada en el Reglamento de Planeamiento

4. Red viaria y aparcamiento

- Una plaza por vivienda	1.487 plazas
--------------------------	--------------

TOTAL CESIONES	43.665 m²
-----------------------	-----------------------------

Igualmente, el Anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) establece en sus artículos 1. al 12. los "Módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelos destinados a uso residencial", que se señalan a continuación:

2. CUADRO DE SUPERFICIES DE CESIÓN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Superficie bruta del sector	315.199 m ²
Superficie del sector	287.948 m ²
Superficie neta del sector	195.657 m ²
Coefficiente de aprovechamiento tipo	0,422072 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo	129.293 m ²

Conjunto entre 1.000 y 2.000 viviendas

1. Espacios libres

- Jardines: 15 m ² x vivienda (15 m ² x 1.487 viv)	22.305 m ²
- Áreas de recreo: 6 m ² x vivienda (6 m ² x 1.487 viv)	8.922 m ²
- Mayor o igual al 10% superficie ordenada (195.657 m ²)	19.566 m ²
Total	31.227 m²

2. Centros docentes

- Preescolar: 2 m ² x vivienda (2 m ² x 1.487 viv)	2.974 m ²
- Centro EGB: 10 m ² x vivienda (10 m ² x 1.487 viv)	14.870 m ²
Total	17.844 m²

3. Servicios de interés social

- Parque deportivo: 8 m ² x vivienda (8 m ² x 1.487 viv)	11.896 m ²
- Equipamiento comercial: 3 m ² x vivienda (3 m ² x 1.487 viv)	4.461 m ²
- Equipamiento social: 6 m ² x vivienda (6 m ² x 1.487 viv)	8.922 m ²
Total	25.279 m²

4. Aparcamiento

- 1 plaza por cada 100 m ² edificados:	1.292 plazas
---	--------------

TOTAL CESIONES	74.350 m²
-----------------------	-----------------------------

Para el cálculo de las superficies objeto de cesión obligatoria se ha estimado, en cada caso, la mayor de las resultantes obtenidas por aplicación de ambos preceptos: Ley del Suelo de Galicia y Reglamento de Planeamiento.

4.10.1. Cumplimiento de las cesiones de la Ley del Suelo de Galicia

1. Parques, jardines, zonas deportivas y de recreo:

- Dieciocho metros cuadrados (18 m^2) por vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de edificación residencial, es decir veintiséis mil setecientos sesenta y seis metros cuadrados (26.766 m^2).

Se ha previsto una reserva para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo de ciento treinta y ocho mil ciento ochenta y un metros cuadrados (138.181 m^2), de los cuales noventa y dos mil doscientos noventa y un metros cuadrados (92.291 m^2) constituyen el espacio libre de sistema general y el resto, cuarenta y cinco mil ochocientos noventa metros cuadrados (45.890 m^2) son espacios libres y deportivos de sistema local que cumple con esta prescripción.

No se incluyen mil novecientos treinta y dos metros cuadrados (1.932 m^2) de zonas ajardinadas por no cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

- Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie ordenada, es decir diecinueve mil quinientos sesenta y seis metros cuadrados (19.566 m^2).

Se ha previsto una reserva para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo de sistema local de cuarenta y cinco mil ochocientos noventa metros cuadrados (45.890 m^2), que cumple holgadamente con esta prescripción.

2. Equipamientos y servicios:

- Diez metros cuadrados (10 m^2) por vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de edificación residencial, es decir catorce mil ochocientos setenta metros cuadrados (14.870 m^2).

Se ha previsto una reserva para equipamientos y servicios de treinta y un mil seiscientos seis metros cuadrados (31.606 m^2), que cumple holgadamente con esta prescripción.

3. Centros asistenciales y sanitarios y dotaciones de interés público y social:

- No se especifica: se utiliza la reserva señalada en el Reglamento de Planeamiento.

4. Plazas de aparcamiento:

- Una (1) por vivienda lo que supone mil cuatrocientas ochenta y siete plazas (1.487 plazas).

Se ha previsto una reserva para aparcamiento de mil quinientas doce plazas (1.512 plazas), que cumple con esta prescripción.

4.10.2. Cumplimiento de cesiones del Reglamento de Planeamiento

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- Quince metros cuadrados de suelo por vivienda ($15 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para zonas ajardinadas, es decir veintidos mil trescientos cinco metros cuadrados (22.305 m^2).
- Seis metros cuadrados de suelo por vivienda ($6 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para áreas de juego y recreo de niños, es decir ocho mil novecientos veintidós metros cuadrados (8.922 m^2).
- La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al diez por ciento (10%) de la superficie ordenada, es decir diecinueve mil quinientas sesenta y seis metros cuadrados (19.566 m^2).

Se ha previsto una reserva para espacios libres de ciento veinticinco mil seiscientos diecisiete metros cuadrados (125.617 m^2), de los cuales noventa y dos mil doscientos noventa y un metros cuadrados (92.291 m^2) constituyen el espacio libre de sistema general y el resto, treinta y tres mil trescientos veintiseis metros cuadrados (33.326 m^2) son espacios libres de sistema local incluyendo áreas ajardinadas y áreas de recreo que cumple con esta prescripción.

No se incluye mil novecientos treinta y dos metros cuadrados (1.932 m^2) de zonas ajardinadas por no cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

2. Centros Docentes:

- Dos metros cuadrados de suelo por vivienda ($2 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para centro preescolar, es decir dos mil novecientos setenta y cuatro metros cuadrados (2.974 m^2).

Se ha previsto una reserva para centro preescolar de dos mil novecientos setenta y cuatro metros cuadrados (2.974 m^2), que cumple con esta prescripción.

- Diez metros cuadrados de suelo por vivienda ($10 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para centro educativo de EGB, es decir catorce mil ochocientos setenta metros cuadrados (14.870 m^2).

Se ha previsto una reserva para centro educativo de quince mil trescientos noventa y siete metros cuadrados (15.397 m^2), que cumple con esta prescripción.

3. Servicios de interés público y social:

- Ocho metros cuadrados de suelo por vivienda ($8 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para uso deportivo, es decir once mil ochocientos noventa y seis metros cuadrados (11.896 m^2).

Se ha previsto una reserva para parque deportivo de doce mil quinientas sesenta y cuatro metros cuadrados (12.564 m^2), que cumple con esta prescripción.

- Tres metros cuadrados construidos de suelo por vivienda ($3 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para equipamiento comercial, es decir cuatro mil cuatrocientos sesenta y un metros cuadrados (4.461 m^2).

Se ha previsto una reserva para equipamiento comercial de cuatro mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados de superficie construida (4.542 m^2), que cumple con esta prescripción.

4 con 1975 m²

- Seis metros cuadrados construidos de suelo por vivienda ($6 \text{ m}^2 \times 1.487 \text{ viv}$) para equipamiento social, es decir ocho mil novecientos veintidós metros cuadrados construidos (8.922 m^2).

Se ha previsto una reserva para equipamiento social de once mil doscientos sesenta metros cuadrados de superficie construida (11.260 m^2), que cumple holgadamente con esta prescripción.

4. Plazas de aparcamiento:

- Una (1) por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de edificación lo que supone mil doscientas noventa y dos plazas (1.292 plazas).

Se ha previsto una reserva para aparcamiento de mil quinientas doce plazas (1.512 plazas), que cumple con esta prescripción.

4.11. Parcelación indicativa

El presente Plan Parcial contiene una parcelación indicativa, tal y como queda señalada en el Plano de Ordenación nº 2.7: "Parcelación indicativa" del presente Plan Parcial.

No obstante y de acuerdo con las Ordenanzas del presente Plan Parcial, se podrá realizar la agrupación y segregación de parcelas siempre que se cumplan las determinaciones de máximos y mínimos contenidas en las mencionadas Ordenanzas.

Se presenta, a continuación, un cuadro en el que figura, de acuerdo con el Plano de Ordenación nº 2.7: "Parcelación indicativa", el número de parcela, la superficie, su Ordenanza de aplicación y grado, en su caso, el coeficiente de edificabilidad en m^2/m^2 , y la edificabilidad total lucrativa de cada parcela. Los equipamientos son de cesión obligatoria y sus aprovechamientos no lucrativos.

**CUADRO DE PARCELACIÓN, SUPERFICIES, ORDENANZA DE APLICACIÓN
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA**

Norma Zonal	Nº parcela	superficie parcela	edificabilidad	aprovechamiento lucrativo
Bloque abierto NZ-1				
Grado 1	1 (VPP)	4.809	---	27.550
	2	6.113	---	22.535
	3	4.263	---	22.107
Total grado 1		15.185		72.192
Grado 2	4	3.950	---	12.960
	5	4.355	---	12.960
Total grado 2		8.305		25.920
Grado 3	13	1.442	---	2.850
	14	1.512	---	2.850
	15	1.589	---	2.850
	16	1.931	---	2.850
	17	1.124	---	2.850
	18	1.084	---	2.850
	19	1.059	---	2.565
	20	1.002	---	2.565
	21	1.504	---	2.565
	22	1.021	---	2.565
Total grado 3		13.268		27.360
TOTAL BLOQUE ABIERTO NZ-1		36.758		125.472
Unifamiliar adosada NZ-5	6	1.000	---	1.000
	7	1.132	---	1.132
TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADA NZ-5		2.132		2.132
Unifamiliar aislada NZ-2 <i>NZ-12</i>	8	1.322	0,25	331
	9	967	0,25	242
	10	987	0,25	247
	11	1.144	0,25	286
	12	1.000	0,25	250
	23	764	0,25	191
	31	566	0,25	142
TOTAL UNIFAMILIAR NZ-2		6.750		1.689
TTAL RESIDENCIAL		45.640		129.293

Norma Zonal	Nº parcela	Superficie parcela	edificabilidad	aprovechamiento no lucrativo
Equipamientos NZ-3				
Grado 1	24	5.669	1,00	5.669
	25	4.084	1,00	4.084
	28	1.507	1,00	1.507
Total grado 1		11.260		11.260
Grado 2	27	4.500	0,50	2.250
	30	13.871	0,50	6.935
Total grado 2		18.371		9.185
Grado 3	29	1.975	2,30	4.542
Total grado 3		1.975		4.542
Grado 4	26	12.564	0,1	1.256
Total grado 4		12.564		1.256
TOTAL EQUIPAMIENTOS		44.170		26.243

Uso	Superficie (m²)
Red viaria	57.812
Afección Oleoducto	12.777
Sistema general espacios libres	92.291
Sistema local espacios libres	33.326
Áreas ajardinadas	1.932

5. OBJETIVOS, CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En este apartado se señalan los criterios utilizados y los objetivos propuestos que han servido de base para el desarrollo de la ordenación.

5.1. Objetivos

- Creación del Parque de Eirís, formado por un sistema general y otro local de espacios libres.
- Completar el suelo urbano cerrando, con nuevas áreas residenciales, el vacío existente.
- Dar continuidad a dos barrios de la ciudad en la actualidad deficientemente comunicados.
- Recuperar el área del Fuerte de Valparaíso.
- Potenciar la función docente del vivero municipal existente.
- Posibilitar la creación de equipamientos deportivos en el sistema general de espacios libres, y en concreto un campo de fútbol, compatible con los usos específicos de los espacios libres.
- Ordenación de las reservas para equipamientos.
- Creación de una red viaria de comunicaciones.
- Ordenación de las áreas residenciales señaladas en el Plan General de Ordenación.

5.2. Directrices económicas y de gestión

Se considera fundamental conseguir:

- Eficiencia funcional que asegure el conjunto de la ordenación dentro de los costes de inversión.
- Flexibilidad en la parcelación para adecuarse a la demanda existente y a la prevista.

- Posibilidad de desarrollo en fases independientes, simultáneas o consecutivas.

5.3. Criterios de la Ordenación

- Creación del Parque de Eirís con un diseño que facilite la accesibilidad desde las distintas áreas funcionales propuestas y la realidad circundante, con especial cuidado en el tratamiento de sus bordes.
- Potenciar los elementos singulares incluidos en el ámbito, principalmente los restos del castillo, dotándole de un uso específico para que recupere su condición de hito de la ciudad.
- Desarrollar el área del vivero existente, creando un jardín botánico que sea utilizado como aula de la naturaleza, aumentando de este modo la oferta cultural del parque.
- Localización de los equipamientos públicos en lugares estratégicos que faciliten el correcto uso de las actividades y sirvan de foco de atracción del área.
- Desarrollar el uso residencial diversificando el tamaño de las parcelas y la tipología edificatoria que posibilite tanto el desarrollo unitario como la agrupación en conjuntos de mayor dimensión.
- Transformar la calle Oleoducto en un amplio bulvar que recoja el trazado del oleoducto.
- Conseguir una malla viaria rodada y peatonal, que facilite los recorridos entre las distintas zonas residenciales, de equipamiento y ocio propuestas, y las áreas circundantes.

5.4. Sistema de actuación

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Municipal relativo al sistema de actuación para el desarrollo del sector S-6, el sistema de actuación previsto es el de cooperación, señalado en la sección 3ª, artículos 139 a 141 del título IV de la Ley del Suelo de Galicia, y en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.5. Memoria de participación

El Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, en Pleno celebrado el día 14 de diciembre de 1998 tomó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan Parcial de Eirís.

El citado Acuerdo fue publicado en "La Voz de Galicia" y en "El Ideal Gallego" de 11 de enero de 1999 y en el Diario Oficial de Galicia nº 31, de 16 de febrero de 1999.

El Documento estuvo sometido al trámite de información pública desde el día 17 de febrero hasta el día 17 de marzo de 1999.

Durante este período de tiempo se formularon un total de cuatro alegaciones, que fueron clasificadas y estudiadas por el equipo técnico municipal y el equipo redactor con el fin de proceder a las modificaciones del documento, si ello fuera necesario. Se estudiaron, además, otras cinco alegaciones entregadas fuera de plazo, cuatro de ellas presentadas al expediente 39/98 sobre la ejecución del Parque de Eirís, y al anuncio publicado en el periódico local "La Voz de Galicia", alegaciones nº 4, 5, 7 y 9.

Igualmente, fue emitido el preceptivo informe, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de Galicia por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Vivienda de la Xunta de Galicia, así como el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

El procedimiento seguido para la elaboración del presente "informe a las alegaciones", ha sido la contestación de cada una de las mismas, justificando, en su caso, el motivo de la estimación o desestimación de la propuesta presentada. Del total de las alegaciones presentadas se han estimado dos, estimado parcialmente una, desestimada en su totalidad dos, y no evaluando las cuatro restantes. No obstante ninguna de las modificaciones realizadas se puede considerar como sustancial a los efectos señalados en el artículo 43 de la Ley del Suelo de Galicia.

Para facilitar la localización de las alegaciones se incluye a continuación una relación alfabética de los alegantes y el número asignado a la misma.

ÍNDICE DE ALEGACIONES

Nº ALEGACIÓN	NOMBRE
nº1	Barreiro Pérez, Leonardo
nº2	Canalejo Sánchez, Fernando
nº3	Martínez-Reboredo Salvadores, Francisco
nº4	Larrosa Pan, María Silvia
nº5	López Ardao, Josefa
nº6	Pedreira Abeleira, Antonio
nº7	Ramos Veira, Ángel
(nº8	REPSOL PETRÓLEO S.A., (representado por D. Gerardo Álvarez Cuervo)
nº9	Valero Urbiola, María Lourdes

INFORME

Alegación: nº 1
Nombre: Barreiro Pérez, Leonardo
nº registro: 9323/99
fecha: 29 de enero de 1999

RESUMEN

El alegante solicita la modificación del nuevo límite este de su parcela, como resultado de la ordenación propuesta, delimitada ahora por la calle Lugar de Eirís arriba a Lugar de Curramontes y el equipamiento docente, al objeto de permitir el acceso rodado a la parte posterior de la misma.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por el alegante, en relación a los límites de su propiedad resultado de la ordenación propuesta, el equipo redactor considera oportuno revisar el límite este, ajustándolo a lo solicitado por el alegante y considerando estimada la alegación.

Alegación: nº 2
Nombre: Canalejo Sánchez, Fernando
nº registro: 110646/98
fecha: 16 de diciembre de 1998

RESUMEN

El alegante solicita el reajuste de los Espacios Libres de Sistema General, próximos a la calle Lugar de Eirís a Lugar de Curramontes, excluyendo de los mismos la parcela edificada de su propiedad en la que reside, que pasaría a incluirse en la norma zonal 12, de uso residencial.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por el alegante, en relación a la situación de su parcela edificada, calificada como Espacios Libres de Sistema General en la ordenación del Plan Parcial, el equipo redactor considera improcedente modificar los límites de los Espacios Libres del Sistema General incluidos en el sector, toda vez que la delimitación de los mismos viene señalada por el Plan General de Ordenación Municipal, que es la figura de planeamiento donde se delimita el sector y se establecen las determinaciones para su desarrollo, considerando desestimada la alegación.

Alegación: nº 3
Nombre: Martínez-Reboredo Salvadores, Francisco
nº registro: 24651/99
fecha: 12 de marzo de 1999

RESUMEN

El alegante solicita que se prevea la restauración de los restos del castillo, se le asigne un uso dotacional, público o privado, y que se valoren los mismos teniendo en cuenta su valor histórico, a efectos del Proyecto de Reparcelación.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por el alegante, en relación a la inclusión de los restos del castillo como uso dotacional y a la valoración de los mismos para ser incluidos en el Proyecto de Reparcelación, el equipo redactor considera oportuno incluir los restos del castillo como uso dotacional público, considerando estimado el primer punto de la alegación.

En relación con el segundo apartado de la alegación, valorar los restos del castillo existentes, el equipo redactor considera que la valoración se realizará, si se estima necesaria, en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se está elaborando, por lo que se estima parcialmente la alegación.

Alegación: nº 4
Nombre: Larrosa Pan, María Silvia
nº registro: 61534
fecha: 10 de julio de 1998

RESUMEN

La alegante solicita la revisión de la superficie señalada en el anuncio publicado en el diario "La Voz de Galicia" publicado el 7 de junio de 1998, para la parcela nº 34, de su propiedad, no coincidente con la superficie reflejada en la escritura de propiedad que acompaña a la alegación.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por la alegante, en relación a la superficie señalada para la parcela nº 34 de su propiedad, no coincidente con la que figura en la escritura de propiedad que se acompaña, el equipo redactor informa que se encuentra en elaboración el recálculo de las superficies del ámbito para proceder a la redacción del Proyecto de Reparcelación, donde se comprobarán y ajustarán, en su caso, las diferencias de superficie observadas.

Alegación: nº5
Nombre: López Ardao, Josefa
nº registro: 59838/98
fecha: 2 de julio de 1998

RESUMEN

La alegante solicita la exclusión del ámbito de las parcelas nº 19 y nº 20 de su propiedad, incluidas en el mismo en el período de información pública del documento para Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Municipal.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por la alegante, en relación a las parcelas nº 19 y nº 20 de su propiedad, incluidas en el ámbito en la fase de información pública del documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Municipal, el equipo redactor informa que las citadas parcelas ya fueron excluidas del ámbito del Plan Parcial por el Plan General de Ordenación Municipal, que es la figura de planeamiento donde se delimita el sector y se establecen las determinaciones para su desarrollo.

Alegación: nº6
Nombre: Pedreira Abeleira, Antonio
nº registro: 28868/99
fecha: 27 de marzo de 1999

RESUMEN

El alegante solicita el reajuste de los Espacios Libres de Sistema General, próximos a la calle Lugar de Eirís a Lugar de Curramontes, excluyendo de los mismos la parcela edificada de su propiedad en la que reside, que pasaría a incluirse en la norma zonal 12, de uso residencial.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por el alegante, en relación a la situación de su parcela edificada, calificada como Espacios Libres de Sistema General en la ordenación del Plan Parcial, el equipo redactor considera improcedente modificar los límites de los Espacios Libres del Sistema General incluidos en el sector, toda vez que la delimitación de los mismos viene señalada por el Plan General de Ordenación Municipal, que es la figura de planeamiento donde se delimita el sector y se establecen las determinaciones para su desarrollo, considerando desestimada la alegación.

Alegación: nº7
Nombre: Ramos Veira, Ángel
nº registro: 59073/98
fecha: 3 de julio de 1998

RESUMEN

El alegante solicita la revisión de la superficie señalada en el Expediente nº 39/98 para la parcela nº 123, de su propiedad, no coincidente con la superficie reflejada en la escritura de propiedad.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por el alegante, en relación a la superficie señalada para la parcela nº 123, no coincidente con la que figura en la escritura de propiedad, el equipo redactor informa que se encuentra en elaboración el recálculo de las superficies del ámbito para proceder a la redacción del Proyecto de Reparcelación, donde se comprobarán y ajustarán, en su caso, las diferencias de superficie observadas.

Alegación: nº8
Nombre: REPSOL PETRÓLEO S.A.
representado por D. Gerardo Álvarez Cuervo
nº registro: 25993/99
fecha: 16 de marzo de 1999

RESUMEN

El alegante solicita mantener la titularidad del suelo ocupado por el oleoducto en el ámbito del Plan Parcial, no permitiendo el uso de aparcamiento sobre la franja de afección del mismo, así como la revisión de la superficie señalada para la parcela nº U-6 de su propiedad, no coincidente con la superficie reflejada en la escritura de propiedad que acompaña a la alegación.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por el alegante, en relación a la exclusión del suelo ocupado por el trazado del oleoducto, y su correspondiente franja de protección, la reserva de aparcamiento prevista en el Plan Parcial, así como las superficies de los terrenos de su propiedad, no señaladas en el documento, el equipo redactor considera oportuno mantener la titularidad de REPSOL S.A. para los terrenos afectados por el trazado del oleoducto, y calificar los mismos como infraestructura, reordenando la zona afectada incluida en el sector, eliminando la reserva de aparcamiento prevista para garantizar el correcto mantenimiento de la instalación, ajustándose a lo solicitado por el alegante y considerando estimada la alegación.

En relación a la superficie de la parcela U.6, propiedad de REPSOL S.A., el equipo redactor informa que se encuentra en elaboración el recálculo de las superficies del ámbito para proceder a la redacción del Proyecto de Reparcelación, donde se comprobarán y ajustarán, en su caso, las diferencias de superficie observadas.

Alegación: n°9
Nombre: Valero Urbiola, María Lourdes
n° registro: 60215/98 y 65221/98
fecha: 22 de julio de 1998

RESUMEN

La alegante, en un primer escrito de fecha 6 de julio de 1999 solicita, en relación a la parcela n° 17 de su propiedad, el reajuste de los límites del ámbito en la zona de Casablanca donde se encuentra su parcela.

Posteriormente, en un segundo escrito de fecha 22 de julio de 1998, la alegante solicita la inclusión en el ámbito de la totalidad de la parcela n° 17 de su propiedad y, a cambio de la misma, la adjudicación de una parcela similar de titularidad municipal como compensación.

INFORME

Una vez estudiados los datos aportados por la alegante, en relación a la modificación del ámbito del Plan Parcial en la zona de Casablanca, y posteriormente, en nueva alegación remitida el 22 de julio de 1998, la inclusión de la totalidad de la citada parcela en el ámbito para ser permutada por otra de similares características de titularidad municipal, el equipo redactor considera improcedente modificar los límites del sector, toda vez que la delimitación del mismo viene señalada por el Plan General de Ordenación Municipal, que es la figura de planeamiento donde se delimita el sector y se establecen las determinaciones para su desarrollo.

ANEXO FOTOGRAFICO

LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO

(SUR)

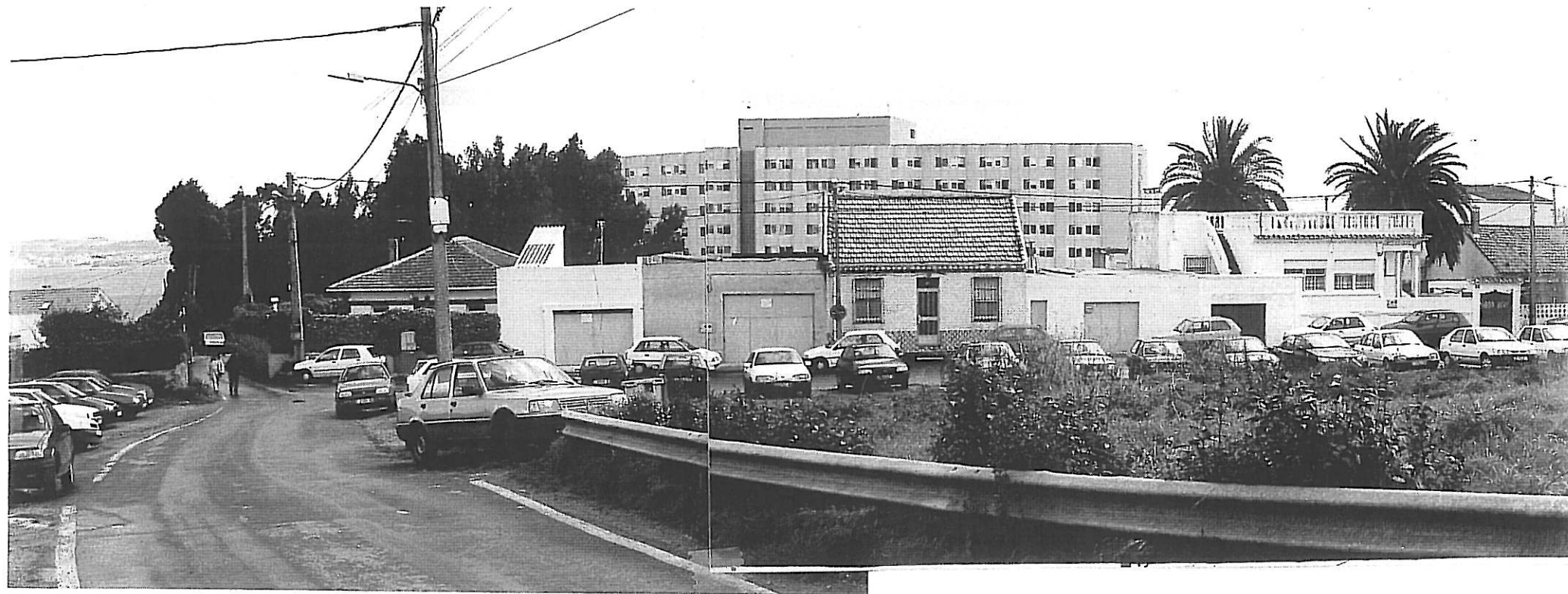


LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO

(SUR)



LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO
(SUR)





(OESTE)



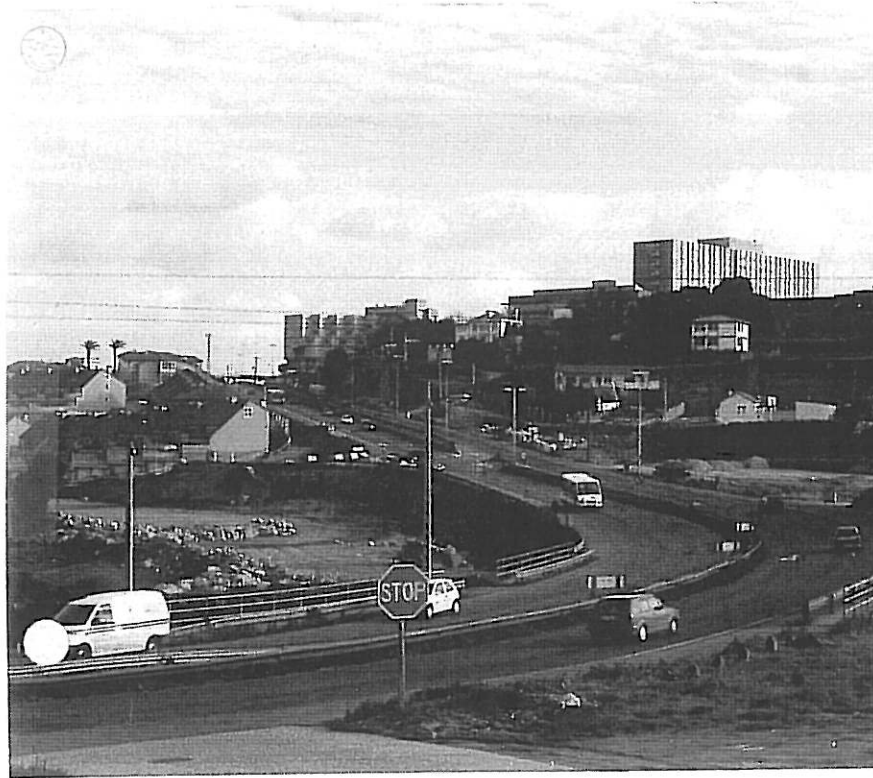
VISTA GENERAL
(LÍMITE NORTE)

LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO

(ESTE)



LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO
(ESTE)



LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO
(ESTE)

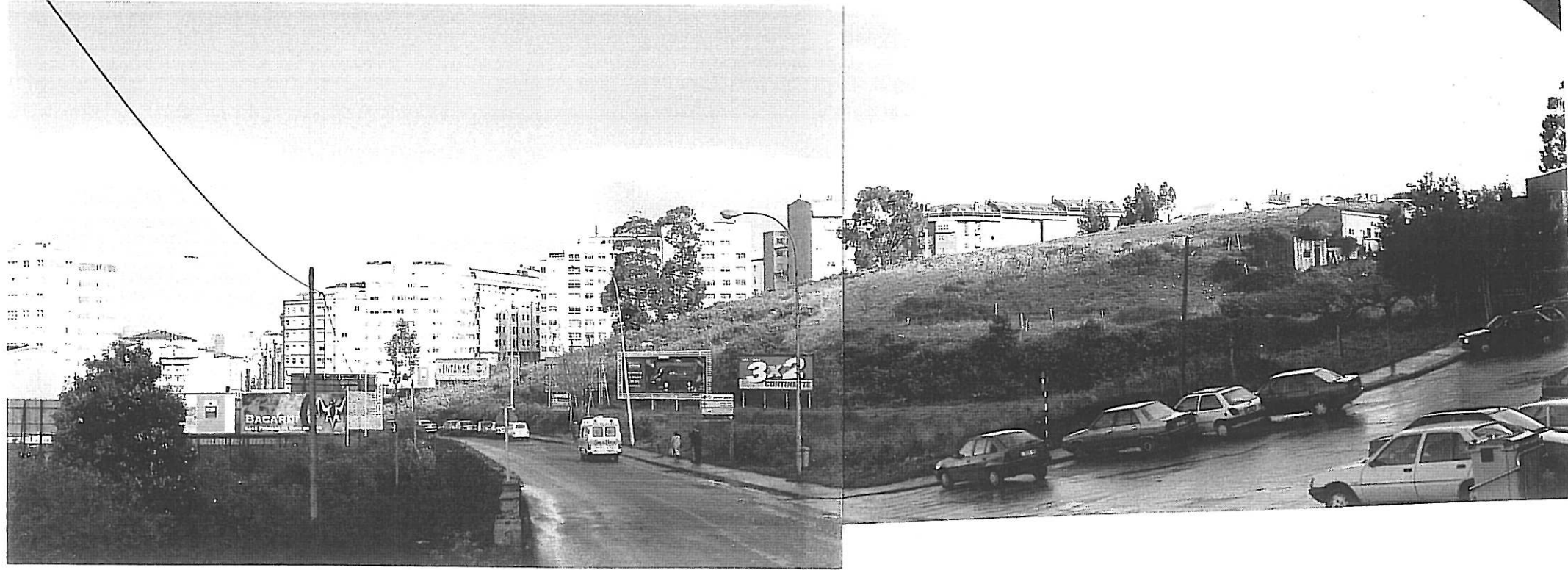


LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO
(OESTE)



LÍMITES ÁREA PLANEAMIENTO

(OESTE)



DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA I)



DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA II)



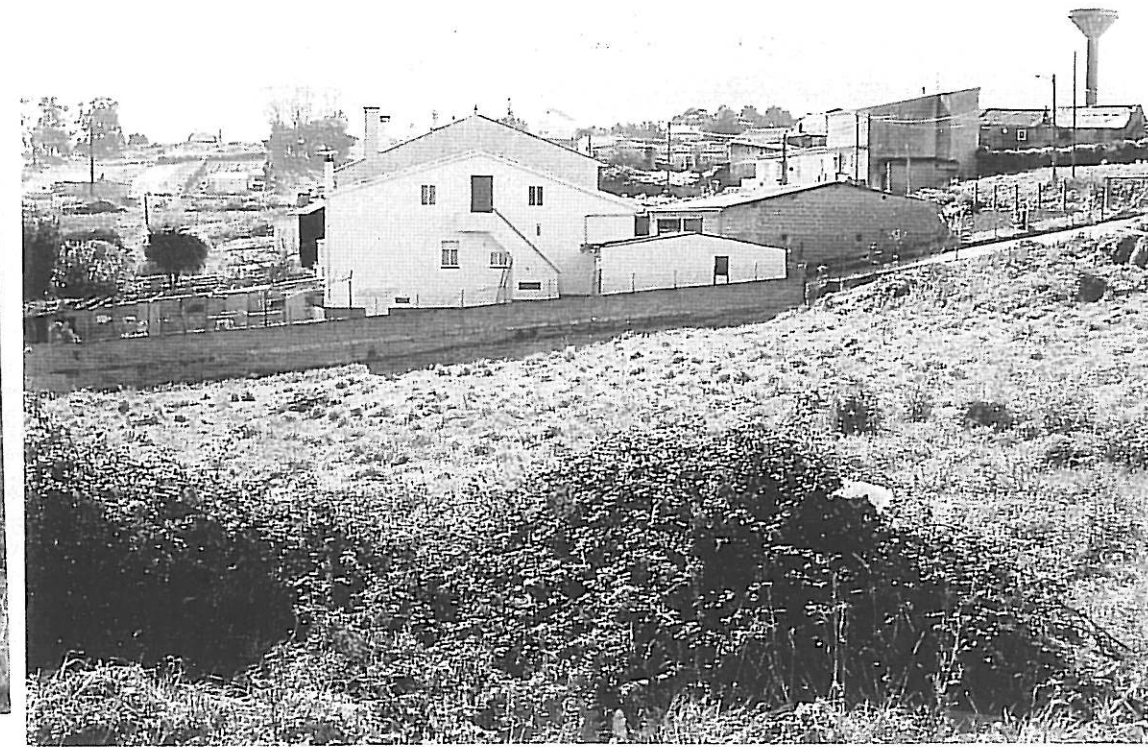




DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA V)



DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA VI)



DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA VII)









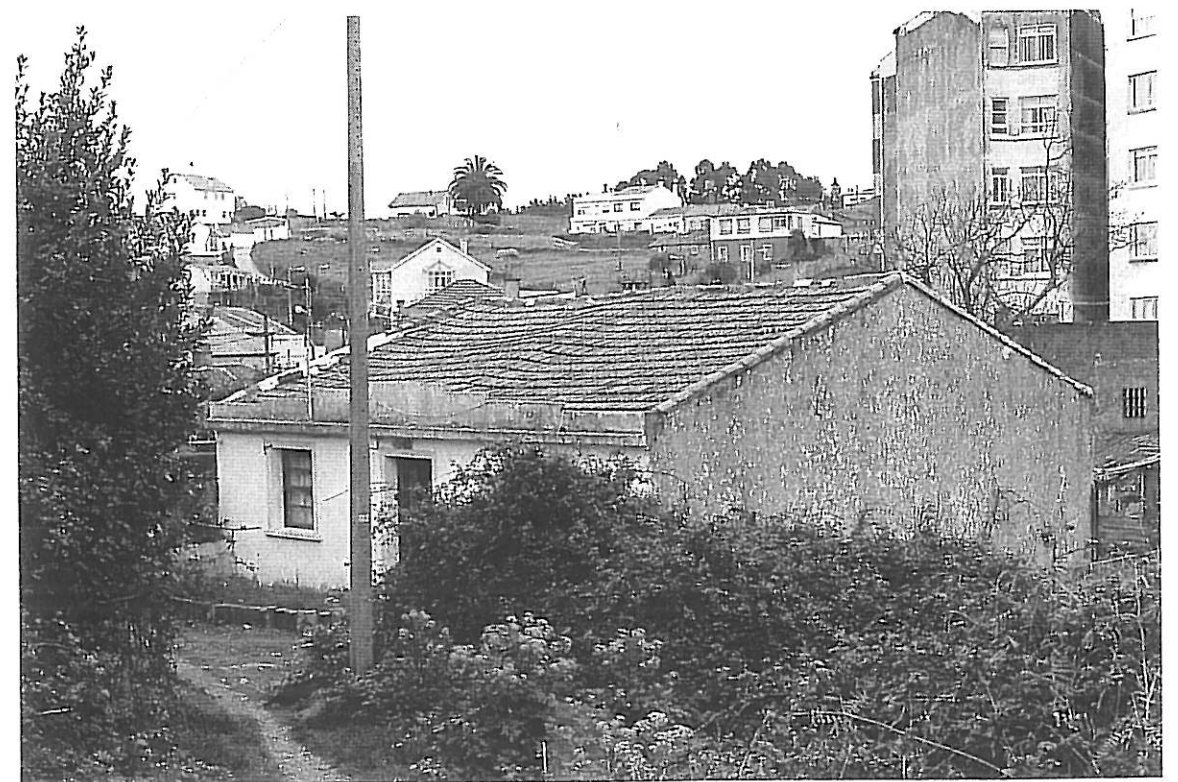


DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XII)





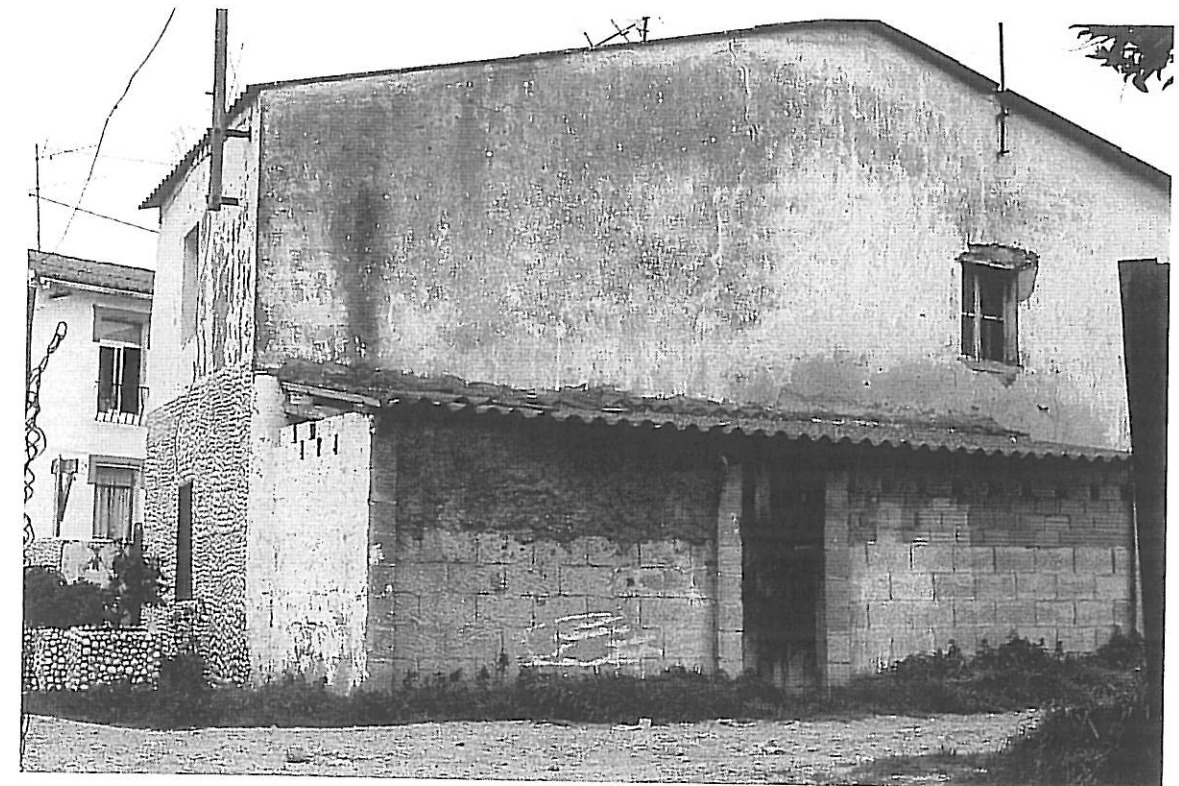
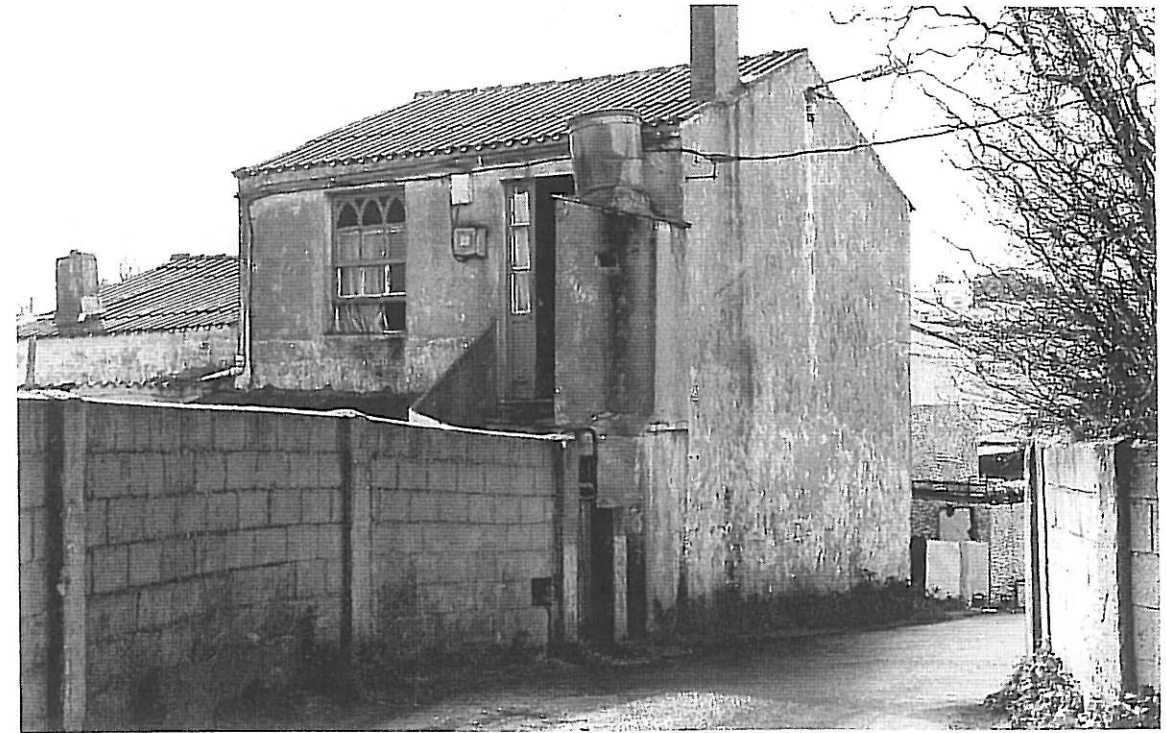
DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XIV)





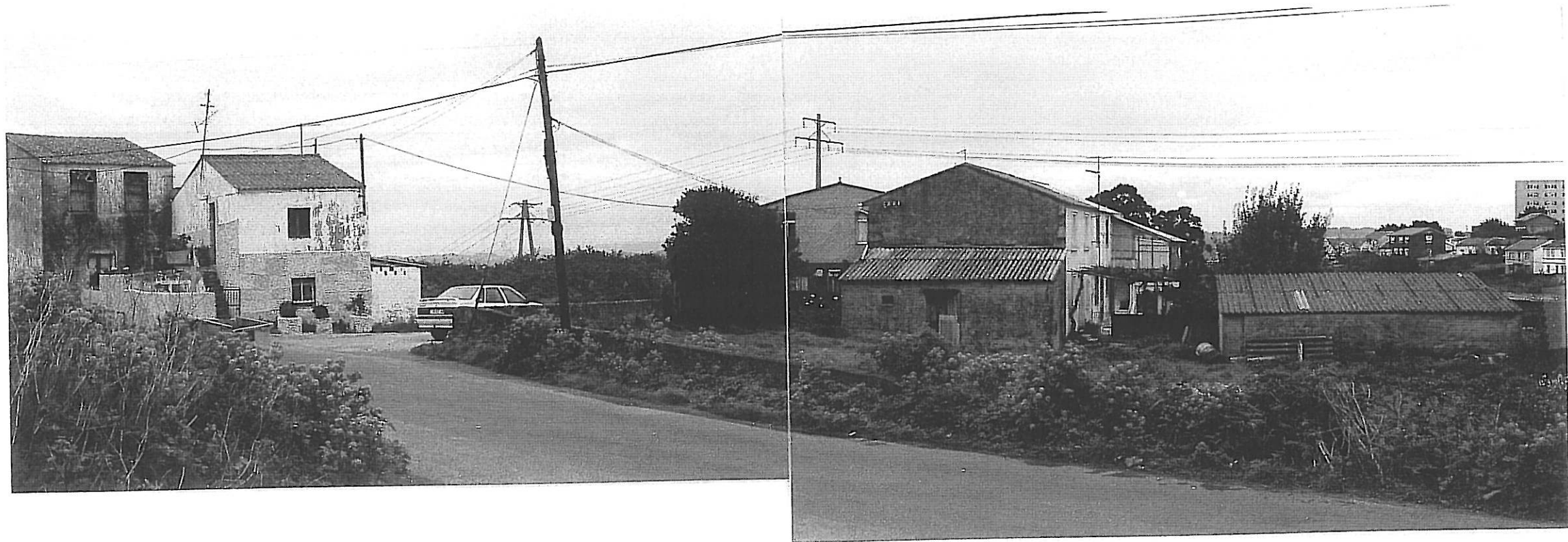
DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XVI)





DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XVIII)





DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XX)



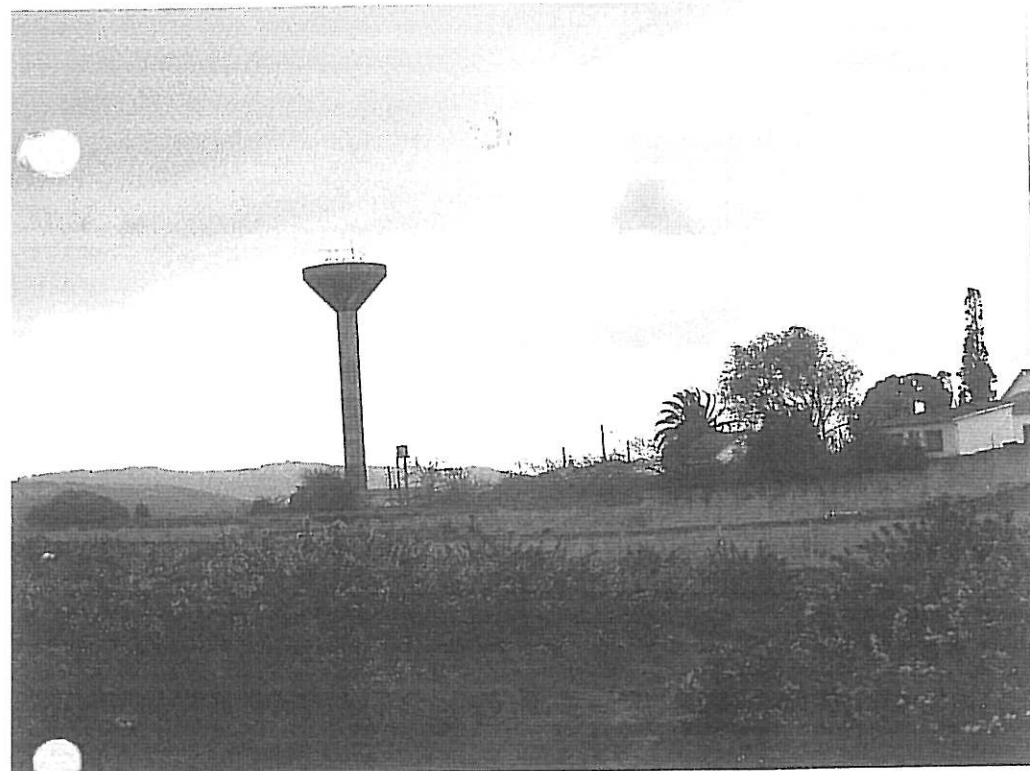
DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XXI)



DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XXII)



DESCRIPCIÓN ÁREA PLANEAMIENTO I
(HOJA GRÁFICA XXIII)



II. ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

1. CONCEPTOS GENERALES	47	5.2.2. Uso y tipología características	58
1.1. Objeto	47	5.2.3. Obras admitidas	58
1.2. Ámbito	47	5.2.4. Condiciones de la edificación	58
1.3. Aplicación de la Normativa del Plan General	47	5.2.5. Condiciones de los usos	60
1.4. Régimen urbanístico	47	5.3. Zona residencial 5: edificación de vivienda unifamiliar adosada	60
2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	48	5.3.1. Ámbito	60
2.1. Instrumentos de Gestión	48	5.3.2. Uso y tipología características	60
2.2. Proyecto de Urbanización	48	5.3.3. Obras admitidas	61
2.3. Plazos de ejecución	48	5.3.4. Condiciones de la edificación	61
2.4. Delimitación en polígonos	48	5.3.5. Condiciones de los usos	61
3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	49	5.4. Zona residencial 12: edificación unifamiliar	61
3.1. Ejecución de las obras de edificación	49	5.4.1. Ámbito	61
3.2. Licencias, inspección urbanística e infracciones urbanísticas	49	5.4.2. Uso y tipología características	61
3.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas	49	5.4.3. Obras admitidas	62
4. USOS	50	5.4.4. Condiciones de la edificación	62
4.1. Usos pormenorizados	50	5.4.5. Condiciones de los usos	63
4.2. Uso residencial	50	5.5. Servicios de interés público y social	63
4.3. Uso industrial	51	5.5.1. Ámbito	63
4.4. Uso terciario	51	5.5.2. Uso y tipología características	63
4.5. Uso dotacional	53	5.5.3. Obras admitidas	63
4.5.1. Clase dotacional de equipamiento	53	5.5.4. Condiciones de la edificación	63
4.5.2. Clase dotacional de espacios libres	55	5.5.5. Condiciones de los usos	64
4.6. Uso garaje-aparcamiento	55	5.6. Zona de afección del oleoducto	64
4.7. Uso de comunicaciones para el transporte	56	5.6.1. Ámbito	64
4.8. Uso de infraestructuras	57	5.6.2. Usos	65
5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS	58		
5.1. Condiciones comunes en las zonas	58		
5.2. Zona residencial 3: edificación abierta	58		
5.2.1. Ámbito	58		

1. CONCEPTOS GENERALES

1.1. Objeto

El objeto de estas ordenanzas es la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

1.2. Ámbito

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como sector S-6, denominado Parque de Eirís, dentro del término municipal de A Coruña, cuyo desarrollo es objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias del cuerpo normativo establecido en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, a excepción de las modificaciones específicas que se establecen en el presente Plan Parcial.

1.3. Aplicación de la Normativa del Plan General

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por esta Ordenanza vendrán obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, así como todo lo referente a los conceptos regulados por ella para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de las facultades de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

1.4. Régimen urbanístico

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley del Suelo de Galicia, la normativa urbanística, el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña y por este Plan Parcial.

Para la aplicación de la Ordenanza se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación. Las zonas en que se ha dividido son:

1. Zona residencial
2. Zona de servicios de interés público y social
3. Espacios libres
4. Viario y aparcamiento
5. Infraestructuras

2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.1. Instrumentos de Gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en este Plan Parcial de Ordenación se realizará por medio de la previa delimitación de polígonos de actuación de todos los terrenos, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de cooperación establecido.

2.2. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 31.3 de la sección 7ª de la Ley del Suelo de Galicia, a lo establecido en la secciones 2ª y 3ª del capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, a las determinaciones de los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a lo que se establece en el presente documento.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones de este Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle. Si estas adaptaciones suponen alteración de lo previsto en este Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del presente Plan Parcial.

2.3. Plazos de ejecución

El Plan de Etapas fija los plazos de ejecución de la totalidad de la urbanización expresando la duración de las distintas fases.

2.4 Delimitación en polígonos

Se delimita un único polígono que incluye la totalidad del sector excluyendo el sistema general de espacios libres.

3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Ejecución de las obras de edificación

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas particulares de las zonas definidas en las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en la secciones 4ª y 5ª del capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña. Para todo lo no regulado en las presentes Ordenanzas, tendrá carácter complementario el Título VI, Condiciones generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

3.2. Licencias, inspección urbanística e infracciones urbanísticas

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la legislación de Régimen Local, y del Reglamento de Disciplina Urbanística, serán de aplicación el Título II: Intervención en la edificación y uso del suelo, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

3.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Se cumplirá la normativa estatal vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y la Ley nº 8, de 20 de agosto de 1997, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

4. USOS

4.1. Usos pormenorizados

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos:

- Residencial: Vivienda
Residencia Comunitaria
- Industrial: Almacén
Servicios empresariales
- Terciario: Comercial
Oficinas
Espectáculos y recreativo
Salas de reunión
- Dotacional: Espacios libres: Zonas verdes
Parques deportivos
Equipamiento: Administrativo
Asistencial
Deportivo
Docente
Cultural
Religioso
Sanitario
Servicios Urbanos
- Garaje-aparcamiento
- Comunicaciones: Red viaria
- Infraestructuras de urbanización

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en esta Ordenanza, deberán entenderse como aparecen definidos en el título V: Condiciones de los usos de la Normativa del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

4.2. Uso residencial

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a vivienda unifamiliar o residencia comunitaria.

Clasificación: a) Vivienda
b) Residencia comunitaria

a. Vivienda:

Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Categoría 2ª: Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Categoría 3ª: Estudio. Compuesto de una sola pieza en el que su superficie útil sea superior a 26 m² y un cuarto de aseo totalmente independiente al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

b. Residencia comunitaria

Definición: Es la destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias, colegios mayores, etc.).

4.3. Uso industrial

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

Clasificación: Se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria general
- b) Almacén
- c) Servicios empresariales

Categorías:

a. Industria general:

Categoría A. Industria compatible con viviendas:

- A.1. Industria en planta baja de edificio de viviendas.
- A.2. Industria en planta sótano de edificio de viviendas.

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

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

Categoría B. Almacenes de superficie comprendida entre cien y trescientos metros cuadrados (100 y 300 m²)

situados en planta baja, sótano o semisótano de edificio de viviendas y oficinas.

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

Categoría D. Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

Categoría E. Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

c. Servicios empresariales:

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

4.4. Uso terciario

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

Clasificación: Se establecen las siguientes clases:

- a) Comercial
- b) Oficinas
- c) Hotelero

d) Espectáculos y recreativo

e) Salas de reunión

a) Clase **comercial**

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

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª. Pequeño comercio minorista y autoservicio.* Con superficie no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
- *Categoría 2ª. Mediano comercio.* Comercio alimentario de superficie: 150 m² < S = < 500 m². O comercio no alimentario hasta 2.500 m².
- *Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales.* Comercio alimentario de superficie superior a 500 m². O no alimentario superior a 2.500 m². de superficie.
- *Categoría 4ª. Establecimientos asociados espacialmente.*
 - . Mercado de Abastos.
 - . Galerías comerciales, conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.
 - . Centros Comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

b) Clase **oficinas**

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

Clasificación: Se distinguen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª.* Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular.
- *Categoría 2ª.* Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.

c) Clase **hotelero.**

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

d) Clase **espectáculos y recreativo**

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

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª.* Espectáculos hasta quinientos (500) espectadores
- *Categoría 2ª.* Espectáculos de quinientos uno (501) a mil quinientos (1.500) espectadores.
- *Categoría 3ª.* Espectáculos de mil quinientos uno (1.501) a cinco mil (5.000) espectadores.

- *Categoría 4ª.* Espectáculos con más de cinco mil (5.000) espectadores.

- *Categoría 5ª.* Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, parque zoológico, acuario, pabellones de exposiciones.

e) **Clase salas de reunión.**

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

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

a) Salas de reunión, con superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²).

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

c) Salas de reunión, con superficie mayor de seiscientos (600) m².

4.5. Uso dotacional

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

Clasificación: Se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento
- Espacios libres

4.5.1. Clase dotacional de equipamiento

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

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Administrativo
- b) Bienestar social y asistencial
- c) Deportivo
- d) Docente
- e) Cultural
- f) Religioso
- g) Sanitario

a) **Administrativo**

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

Clasificación: Se distinguen las siguientes categorías:

Servicios administrativos:

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

Servicios de orden:

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

Servicios de higiene y prevención:

- Parques de bomberos.

b) Bienestar social y asistencial

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

Clasificación: Se clasifican en los siguientes tipos:

Asistencia a la juventud y a la infancia.

Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares (centros de día).

Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

c) Deportivo

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

Clasificación: Se establecen dos (2) categorías:

- *Categoría 1ª* Instalaciones en edificio exclusivo. Dentro del primer tipo se incluyen los siguientes subcategorías:

a) Deportes sin espectadores:

1. Con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
2. Con superficie comprendida entre dos mil (2.000) y cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
3. Con superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) Deportes con espectadores:

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

d) Docente

Definición: Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

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

- a) Centro de enseñanza infantil de primer ciclo 1.500 m²
- b) Centro de enseñanza infantil de segundo ciclo 3.000 m²
- c) Centro de enseñanza infantil + primaria de 9 unidades . 5.000 m²
- d) Centro de enseñanza infantil + primaria de 18 unidades 10.000 m²
- e) Centro de enseñanza secundaria completa de 22 unidades 2.000 m²
- f) Centro de enseñanza secundaria completa de 26 unidades 5.000 m²

g) Centro de enseñanza secundaria completa de 44 unidades 20.000 m²

e) Cultural

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

f) Religioso

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

g) Sanitario

Definición: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos incluidos en la categoría de red hospitalaria, que distingue las siguientes clases:

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

4.5.2. Clase dotacional de espacios libres

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES DEPORTIVOS.

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

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se regirán por lo previsto para estos usos en este mismo título.

Podrán instalarse también edificaciones temporales o permanentes destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de comidas y bebidas, todas ellas con una superficie máxima construida del 5% de la superficie del espacio libre, así como reutilizar los restos del castillo existente para las citadas instalaciones.

4.6. Uso garaje-aparcamiento

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

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

Clasificación: Se dividen en las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª.* Garaje - aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- *Categoría 2ª.* Garaje - aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.

- *Categoría 3ª.* Garaje - aparcamiento en parcela interior, patios de manzana, espacios libres privados y espacios libres públicos.

Los aparcamientos situados bajo los espacios libres públicos, se regulan de la misma manera que los aparcamientos situados en los espacios libres privados y señalados en el artículo 5.2.7 "Uso garaje aparcamiento" de las Normas Urbanísticas del Plan General

- *Categoría 4ª.* Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.
- *Categoría 5ª.* Garaje - aparcamiento en manzana completa.
- *Categoría 6ª.* Garaje - aparcamiento para uso público.
- *Categoría 7ª.* Talleres del automóvil.

4.7. Uso de comunicaciones para el transporte

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

Clasificación: A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria
- b) Tranvías

a) Clase red viaria

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

1. Para la red viaria urbana:

- Anchura mínima: veinte (20) metros.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

2. Para la red viaria local:

- Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

b) Clase tranvías

Definición

Comprende las bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por el servicio de tranvías de forma integrada en el sistema de transportes. El Plan General recoge el trazado de los tramos existentes y la previsión de una reserva de suelo para nuevos trazados que deberá ser objeto de un Plan Especial que los desarrolle.

Vías de circulación

Estas bandas sobre las que se instalan las vías para la circulación de tranvías, pueden disponerse de forma que únicamente puedan ser utilizadas por el citado medio de transporte, mediante el establecimiento de barreras que lo segregue de los demás tipos de tráfico, o bien quedar integradas en el sistema de red viaria sin separación física del resto del tráfico.

La dimensión mínima de estas bandas de circulación de tranvías será de tres (3) metros por cada sentido de circulación.

El estudio del trazado y diseño de nuevos tramos de circulación deberá ser objeto de un Plan Especial.

4.8. Uso de infraestructuras

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

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

- a) Abastecimiento de agua (IU)
- b) Saneamiento (IU)
- c) Energía eléctrica (IU)
- d) Gas (IU)
- e) Telefonía y cable (IU)
- f) Residuos sólidos urbanos (IU)
- g) Oleoducto (IO)

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

5.1. Condiciones comunes en las zonas

Las condiciones comunes de cada zona son aquellas que, junto a las generales establecidas en Título VI: "Condiciones generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas" del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, regulan las condiciones a que están sujetos los edificios en función de su localización.

Se distinguen las siguientes zonas según su uso característico:

- Zona Residencial en edificación abierta
- Zona Residencial de Edificación de vivienda unifamiliar adosada
- Zona Residencial unifamiliar aislada
- Zona de servicios de interés público y social
- Zona de afección del oleoducto

Se mantiene la nomenclatura establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal para la zona residencial en bloque abierto y la zona residencial de edificación de vivienda unifamiliar. Siguiendo el mismo criterio se utiliza una numeración correlativa para la edificación aislada.

5.2. Zona residencial 3: edificación abierta

5.2.1. Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de Ordenación nº2.1: "Zonificación" como zona residencial 3: Edificación abierta.

En función de sus características y situación dentro del ámbito, la zona residencial 3 se va a calificar en tres grados:

- Grado 1: Corresponde a la edificación de once alturas (B + 10) situada al oeste del ámbito, limitada por la avenida de Monelos, la calle Oleoducto, los terrenos del Ministerio de Fomento, el suelo urbano y el parque de Eirís.

- Grado 2: Corresponde a la edificación de cinco alturas (B + 4) situada al norte del ámbito, limitada por el colegio de Eirís, por los viarios de nueva creación y por suelo urbano.

- Grado 3: Corresponde a la edificación de cuatro alturas (B + 3) situada al este del ámbito, limitada por suelo urbano, por parte del equipamiento docente y por el nuevo viario que discurre próximo al aparcamiento de la Residencia Sanitaria Juan Canalejo.

5.2.2. Uso y tipología características

El uso característico es el RESIDENCIAL, con una tipología edificatoria de edificación aislada en bloque abierto, con o sin patio de parcela, pudiendo ser éstos abiertos o cerrados.

5.2.3. Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.2.4. Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima:

Se señala una parcela mínima de cuatrocientos metros cuadrados de superficie (400 m²), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación nº 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Están determinadas en función de los grados asignados a la edificación:

- Grado 1: Número de plantas: once (B + 10)
Altura de la edificación: treinta y tres metros (33 m)
- Grado 2: Número de plantas: cinco (B + 4)
Altura de la edificación: dieciséis metros (16 m)
- Grado 3: Número de plantas: cuatro (B + 3)
Altura de la edificación: trece metros (13 m)

Se autoriza la ocupación bajo cubierta.

d) Aprovechamiento lucrativo:

Está determinado en función de los grados asignados a la edificación:

- Grado 1: Setenta y dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados, (72.192 m²).
- Grado 2: Veinticinco mil novecientos veinte metros cuadrados, (25.920 m²)
- Grado 3: Veintisiete mil trescientos sesenta metros cuadrados, (27.360 m²).

e) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones

- e.1) Retranqueos. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

- e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI, del Plan General.

- e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4 metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación

Serán las resultantes de aplicar las condiciones del apartado anterior, punto e.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

h) Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

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

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

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 metros en cada extremo de la misma.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

i) Cornisas y aleros.

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00 m.

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrá superar los 70 m, independientemente de salientes y vuelos, a no ser que mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se garantice la permeabilidad de vistas del conjunto.

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanos porticadas, que no podrán cerrarse más que por verjas o elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.

El resto de las condiciones de composición son libres.

En el caso de no ser ejecutada cada parcela correspondiente al grado 1 por un único promotor, en forma de edificio único, las edificaciones resultantes deberán mantener un criterio homogéneo en la composición y los acabados de fachadas.

k) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.2.5. Condiciones de los usos

a) Usos compatibles

- 1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- 3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 4) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 5) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- 6) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b) Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

5.3. Zona residencial 5: edificación de vivienda unifamiliar adosada

5.3.1. Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación nº2.1 "Zonificación" como zona residencial 5: Edificación de vivienda unifamiliar adosada.

5.3.2. Uso y tipología características

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar adosada en hilera.

5.3.3. Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.3.4. Condiciones de la edificación**a) Parcela mínima:**

Se señala una parcela mínima de mil metros cuadrados de superficie (1.000 m²), con un frente mínimo a viario de veinte metros (20 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación nº 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Número de plantas: dos (B + 1)

Altura de la edificación: siete metros (7 m).

d) Edificabilidad:

Será de 1,00 m²/m² de parcela edificable.

e) Retranqueos:

- Retranqueo de fachada a alineación exterior: cinco metros (5 m)
- Retranqueo de fachada a linderos: tres metros (3 m)

Solamente se tendrán en cuenta los retranqueos a fachada y lindero de fondo o testero.

Los garajes podrán adosarse a los linderos de la finca, salvo a la alineación.

f) Condiciones de ocupación

Serán las resultantes de aplicar las condiciones del apartado anterior, e).

g) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.3.5. Condiciones de los usos**a) Usos compatibles**

- a.1) Terciario oficinas en cualquier situación.
- a.2) Terciario comercial en cualquier situación.
- a.3) Terciario hospedaje en cualquier situación.
- a.4) Terciario, espectáculos y recreativo, en cualquier situación.
- a.5) Otros servicios terciarios, en cualquier situación.
- a.6) Dotacional, en cualquier situación.

b) usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

5.4. Zona residencial 12: edificación unifamiliar aislada**5.4.1. Ámbito**

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación nº2.1 "Zonificación" como zona residencial 12: Edificación unifamiliar aislada.

5.4.2. Uso y tipología características

El uso característico es el RESIDENCIAL, con una tipología edificatoria de edificación aislada, situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

5.4.3. Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.4.4. Condiciones de la edificación**a) Parcela mínima:**

Se señala una parcela mínima de quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación nº 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Número de plantas: tres (B + 2)

Altura de la edificación: diez metros (10 m).

d) Edificabilidad:

Será de 0,25 m²/m² de parcela edificable.

e) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones

e.1) Retranqueos. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI del Plan General.

e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4 m en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación

La ocupación máxima de parcela será del veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de la parcela.

g) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.4.5. Condiciones de los usos**a) usos compatibles**

- a.1) Terciario oficinas en cualquier situación.
- a.2) Terciario comercial en cualquier situación.
- a.3) Terciario hospedaje en cualquier situación.
- a.4) Terciario, espectáculos y recreativo, en cualquier situación.
- a.5) Otros servicios terciarios, en cualquier situación.
- a.6) Dotacional, en cualquier situación.

b) usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

5.5. Servicios de interés público y social**5.5.1. Ámbito**

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación nº2.1 "Zonificación" como EQUIPAMIENTO. En función de sus características se clasifican en los siguientes:

- Equipamiento Social (SO)
- Equipamiento Docente (ED)
- Equipamiento Comercial (CO)
- Equipamiento Deportivo (DP)

5.5.2. Uso y tipología características

El uso característico es el de EQUIPAMIENTO, con una tipología edificatoria de edificación aislada, situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

5.5.3. Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.5.4. Condiciones de la edificación**a) Parcela mínima:**

Se señala una parcela mínima de mil metros cuadrados de superficie (1.000 m²), con un frente mínimo a viario de veinticinco metros (25 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación nº 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Están determinadas en función de los grados asignados a la edificación:

- SO (social). Número de plantas: tres (B + 2)
Altura de la edificación: once metros (11 m).
- ED (docente). Número de plantas: cuatro (B + 3)
Altura de la edificación: quince metros (15 m).
- CO (comercial). Número de plantas: tres (B + 2)
Altura de la edificación: once metros (11 m).
- DP (deportivo). Número de plantas: dos (B + 1)
Altura de la edificación: diez metros (10 m).

d) Edificabilidad:

- SO (social): 1 m²/m² de parcela edificable.
- ED (docente): 0,5 m²/m² de parcela edificable.
- CO (comercial): 2,3 m²/m² de parcela edificable.
- DP (deportivo): 0,1 m²/m² de parcela edificable.

e) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones

e.1) Retranqueos.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI del Plan General.

e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4 m en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación

No se establecen.

g) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.5.5. Condiciones de los usos

a) usos compatibles

Terciario en cualquier situación.

b) usos prohibidos

Los no permitidos.

5.6. Zona de afección del oleoducto

5.6.1. Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación nº2.1 "Zonificación" como zona de afección del oleoducto.

5.6.2. Usos

El uso característico es INFRAESTRUCTURAS dentro de la clase oleoducto (IO).

Se ejecutarán las soluciones ajardinadas en superficie así como los enlaces rodados necesarios para la conexión con los viarios existentes, que se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización sin alterar las condiciones del trazado del oleoducto existente.

III. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA
67

1. PLAN DE ETAPAS

1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto establecer las etapas consideradas para el desarrollo de las obras previstas en este Plan Parcial, definiendo la puesta en servicio de las reservas del suelo correspondiente a las mismas, así como las obras de infraestructura a realizar en cada una de ellas.

A partir de este Plan de Etapas, se llevará a cabo el Estudio Económico-Financiero para el desarrollo de la actuación.

1.2. Períodos considerados

Se consideran los siguientes períodos funcionales para el desarrollo de las determinaciones del Plan, que se materializan en UNA única etapa señalada en el Plano de Ordenación nº2.13: "Plan de etapas y delimitación de polígonos" del presente Plan Parcial:

- Fase de proyectos y estudios complementarios

Esta fase estará constituida por los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos previos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole.

- Primera fase: Distribución de cargas y beneficios

Comprende la indemnización de los terrenos, plantaciones y edificaciones que afecten a los trazados de la red viaria y de las redes de infraestructuras, a las áreas reservadas para el uso residencial y las reservas de equipamiento y a los espacios libres señalados por este Plan Parcial, así como la demolición de las mismas. Dentro de este capítulo se diferencian dos tipos:

1. Terrenos, plantaciones y edificaciones, incluidas en el sistema general de espacios libres. El coste de estas indemnizaciones será a cargo del Ayuntamiento.

2. Terrenos, plantaciones y edificaciones, incluidas en las áreas reservadas para uso residencial y dotaciones locales. El coste de estas indemnizaciones será a cargo de los propietarios del polígono.

- Segunda fase: Urbanización:

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior
- Infraestructura interior
- Parque de sistema general
- Parque de sistema local

y se refiere a los siguientes aspectos:

- Red viaria y aparcamiento
- Red de abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes
- Red de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de gas
- Tratamiento de los espacios libres y las zonas verdes públicas
- Equipamientos

Los costes de la urbanización serán a cargo de los propietarios del polígono, a excepción de la urbanización del sistema general de espacios libres, que correrá a cargo del Ayuntamiento.

- Tercera fase: Edificación.

Esta fase comprende la edificación de los equipamientos, que serán a cargo del Ayuntamiento, y de las parcelas de uso residencial, a cargo de la iniciativa privada.

1.2.1. Fase de proyectos y estudios complementarios

Se determinan, a continuación, unos períodos de tiempo con carácter de previsión, a partir de los sucesivos actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento urbanístico del Sector:

1. Aprobación definitiva de este Plan Parcial.
2. Presentación del Proyecto de Reparcelación y Cartografía. El plazo es de 3 meses para el Proyecto de Reparcelación y de 3 meses para la cartografía específica, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
3. Adjudicación de la redacción del Proyecto de Urbanización. El plazo es de cuatro meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
4. Presentación del Proyecto de Urbanización. El plazo es de cuatro meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
5. Adjudicación de la redacción del Proyecto de Ejecución del Parque de Eirís. El plazo es de cuatro meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
6. Presentación del Proyecto de Ejecución del Parque de Eirís. El plazo es de cuatro meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

1.2.2. Primera fase: distribución de cargas y beneficios

El plazo de esta fase se establece conforme la previsión temporal del Proyecto de Reparcelación incluyendo las indemnizaciones.

1.2.3. Segunda fase: urbanización

Desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se estiman las siguientes etapas, con una duración aproximada de:

1. Comienzo de la Urbanización: seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. Finalización de la urbanización: dieciocho meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

1.2.4. Tercera fase: edificación

No se establece plazo.

1.3. Conservación de la urbanización

La conservación de la Urbanización del sector desde su terminación correrá a cargo del Ayuntamiento o, en su caso, de la entidad a la cual se otorgue la concesión administrativa para su ejecución, debiendo fijarse en las bases del concurso de la concesión administrativa según queda reflejado en el artículo 212 del Reglamento de Gestión.

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto realizar una estimación de la dimensión económica de las obras de urbanización a realizar en el ámbito del Plan Parcial Parque de Eirís, así como analizar la viabilidad económico financiera de su desarrollo.

A partir de los períodos de tiempo considerados en el capítulo correspondiente al Plan de Etapas, se describe la cronología de las inversiones necesarias para la puesta en el mercado del suelo, analizándose finalmente las inversiones.

2.2. Etapas consideradas

Este Plan Parcial se desarrollará en UNA única etapa.

2.3. Análisis de actuaciones. Costes

El análisis de los costes se refiere a los conceptos de la fase de estudio inicial, de la primera, segunda y tercera fase y a la etapa de urbanización.

A continuación se señalan los costes para el desarrollo del Plan Parcial:

2.3.1. Fase de proyectos y estudios complementarios

Este apartado incluye los gastos de planeamiento, gestión y administración del mismo: Coste de redacción del Proyecto de Reparcelación, Cartografía y estudios complementarios; y los costos del Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Ejecución del Parque de Eirís, de los gastos notariales y registrales, tasas, licencias y avales, gastos de administración y otros.

1. Coste de Planeamiento:

Esta fase de planeamiento asciende once millones setecientos mil pesetas.

2. Coste de Proyectos y estudios complementarios:

Esta fase de estudio inicial se estima en una cantidad de sesenta y cinco millones de pesetas.

3. Proyecto Ejecución Parque de Eirís:

Esta fase del Proyecto se estima en una cantidad de once millones de pesetas.

2.3.2. Primera fase: distribución de cargas y beneficios

Este apartado incluye los costes de las indemnizaciones necesarias para el desarrollo del Plan Parcial, correspondientes a terrenos, plantaciones y edificaciones, incluidas en el sistema general de espacios libres, así como en las áreas reservadas para uso residencial y dotaciones locales. El coste de estas indemnizaciones será a cargo de los propietarios del polígono.

Para proceder al cálculo del valor de las edificaciones se ha estimado un coste unitario medio de cincuenta mil pesetas por metro cuadrado de superficie construida (50.000 ptas./m²c) y para las construcciones auxiliares un coste unitario medio de veinte mil pesetas por metro cuadrado de superficie construida (20.000 ptas./m²c).

Edificaciones:	$7.086 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ ptas./m}^2 = 354,30 \text{ millones de pesetas}$
Construcciones auxiliares:	$3.188 \text{ m}^2 \times 20.000 \text{ ptas./m}^2 = 63,76 \text{ millones de pesetas}$

Total valoración indemnizaciones: 418,06 millones de pesetas

2.3.3. Segunda fase: urbanización

En los costes de urbanización se valoran los costes fijos, que no dependen directamente de la superficie del suelo a urbanizar, y los costes, que por ser proporcionales a la superficie del suelo, pueden expresarse con precios unitarios por metro lineal o metro cuadrado.

Los costes fijos comprenden la realización de las acometidas y los elementos terminales de las infraestructuras. Si bien una valoración previa no es exactamente posible sin haber redactado previamente los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Ejecución del Parque, basándose en experiencias similares se propone una valoración de los costes relativos a los elementos de la urbanización.

A continuación se incluyen, en dos apartados, los elementos de la urbanización fundamentales que pueden valorarse de forma diferenciada:

1. Acometidas y conexiones a las redes exteriores y su previsible ampliación
2. Infraestructuras interiores al sector
3. Urbanización del sistema general de espacios libres

2.3.3.1. Acometidas y conexiones a las redes exteriores y su previsible ampliación

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA

Obras de pavimentación y señalización

3.900	m ²	pavimentación en calzadas con mezcla asfáltica sobre base de hormigón incluso base, subbase, cajeo y refino, a 4.000 ptas	15.600.000
900	m ²	pavimentación en aceras, con loseta hidráulica sobre base de hormigón, incluso base, subbase, cajeo y refino, a 3.600 ptas	3.240.000
720	m	bordillo de 17 x 28 cm (tipo III) de separación de calzada y acera, incluso cajeo y cimientto, a 1.500 ptas	1.080.000
680	m	bordillo de 14 x 20 cm (tipo IV) para límite de acera, incluso cajeo y cimientto, a 1.300 ptas	884.000
100	m	cuneta de hormigón reducida, a 6.000 ptas	600.000
390	m	señalización horizontal y vertical en ramales, a 1.500 ptas	585.000
Suma			21.989.000
Obras de explanación P.A.			2.000.000
TOTAL			23.989.000

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

180	m	red primaria de abastecimiento, (arterias de alimentación) en fundición incluso p.p. de piezas especiales y repercusión media de válvulas, ventosas y desagües, excavación en zanja, cama de arena, relleno zanja, etc., a 15.000 ptas	2.700.000
	P.A.	coste de enganche (obra civil)	1.500.000
TOTAL			4.200.000

3. SANEAMIENTO

Solución salida aguas residuales

77	m	tubo de hormigón centrifugado en red secundaria incluso p.p. de pozo de registro, excavación en zanja, cimientto, relleno en zanja, etc., a 21.000 ptas	1.617.000
44	ud	pozo de registro con absorbedero, a 90.000 ptas	3.960.000
TOTAL			5.577.000

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

16	ud	punto de luz sobre báculo con lámpara incluso cableado e instalación interior, totalmente instalado y p.p. de línea de alimentación, centro de mando y accesorios, a 255.000 ptas	4.080.000
280	m	línea de media tensión, a 12.200 ptas	3.416.000
	P.A.	Enganche	800.000
TOTAL			8.296.000

5. TRAÍDA TELEFÓNICA

130	m	canalización telefónica de alta capacidad (24 conductos), completa, a 16.600 ptas	2.158.000
	P.A.	Enganches a la red	500.000
TOTAL			2.658.000

6. TRAÍDA DE GAS

130	m	canalización en red de suministro y distribución de gas incluso obra civil y p.p. de valvulería y elementos auxiliares, a 15.000 ptas	1.950.000
	P.A.	Enganches a la red	500.000
TOTAL			2.450.000

7. VARIOS

100	m	barreras flexibles colocadas, a 4.000 ptas	400.000
100	m	bandas reductoras de velocidad, a 1.200 ptas	120.000
3	ud	obras transporte público, a 300.000 ptas	900.000
TOTAL			1.420.000

8. PARTIDAS ALZADAS

A justificar			
	P.A.	para desvíos provisionales durante plazo de ejecución de las obras	1.500.000
De abono íntegro			
	P.A.	para limpieza y terminación de obras	1.000.000
	P.A.	conservación de las obras durante el plazo de garantía	1.200.000
TOTAL			3.700.000
TOTAL OBRAS DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR			2.290.000

2.3.3.2. Infraestructuras interiores al sector**1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA****Obras de pavimentación y señalización**

50.625	m²	pavimentación en calzadas con mezcla asfáltica sobre base de hormigón incluso base, subbase, cajeo y refino, a 4.000 ptas	202.500.000
---	m²	pavimentación en calzadas con mezcla asfáltica sobre base granular incluso base, subbase, cajeo y refino, a 3.800 ptas	
14.662	m²	pavimentación en aceras, con loseta hidráulica sobre base de hormigón incluso base, subbase, cajeo y refino, a 3.600 ptas	52.783.200
7.012	m	bordillo de 17 x 28 cm (tipo III) de separación de calzada y acera, incluso cajeo y cimientto, a 1.500 ptas	10.518.000
4.684	m	bordillo de 14 x 20 cm (tipo IV) para límite de acera, incluso cajeo y cimientto, a 1.300 ptas	6.089.200
4.907	m	mediana, sembrada, a 1.000 ptas	4.907.000
8.225	m	de señalización horizontal y vertical en calle, a 1.500 ptas	12.337.500
Suma			289.134.900

Obras de explanación. Movimiento de tierras

27.395	m³	excavación en tierra vegetal a vertedero o lugar de acopio, a 160 ptas	4.383.200
36.445	m³	excavación en tierra y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero, a 400 ptas	14.578.000
34.000	m³	de excavación en roca (precorte), a 1.500 ptas	51.000.000
34.000	m³	de carga de roca y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero, a 500 ptas	17.000.000
31.309	m³	de terraplén o pedraplén extendido y compactado, a 180 ptas	5.635.620
200	m	de tubular Ø 1,00 m, incluso cimientos y parte proporcional de boquillas para drenaje superficial y transversal de parcelas y calle provisional, a 15.000 ptas	3.000.000
Suma			95.596.820
TOTAL DE EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN			384.731.720

Obras de aparcamiento subterráneo

24.975	m³	excavación en tierra y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero, a 400 ptas	9.990.000
16.650	m³	Estructura a 8.000 ptas	133.200.000
8.325	m³	pavimentación en calzadas con mezcla asfáltica sobre base de hormigón incluso base, subbase, cajeo y refino, a 4.000 ptas	33.300.000
8.325	m³	varios a 1.000 ptas	8.325.000
TOTAL DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO			184.815.000

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

1.854	m	red primaria de abastecimiento, (arterias de alimentación) en fundición incluso p.p. de piezas especiales y repercusión media de válvulas, ventosas y desagües, excavación en zanja, cama de arena, relleno zanja, etc., a 15.000 ptas	27.810.000
916	m	red secundaria de abastecimiento de agua en fundición incluso p.p. de piezas especiales y repercusión media de válvulas, ventosas y desagües, excavación en zanja, cama de arena, relleno zanja, etc., a 13.000 ptas	11.908.000
4.951	m²	riego en mediana y bulevar por aspersión, incluso difusores, a 800 ptas	3.960.800
6	ud	hidrante completo, instalado, incluso tramo de conexión y acometida a red, a 320.000 ptas	1.920.000
16	ud	cruce de calzada, a 200.000 ptas	3.200.000
19	ud	acometida tipo A a parcela colindante, a 50.000 ptas	950.000
7	ud	acometida tipo B a parcela distante, a 120.000 ptas	840.000
TOTAL			50.588.800

3. SANEAMIENTO

3.953	m	tubo de hormigón centrifugado en red secundaria incluso p.p. de pozos de registro, excavación en zanja, cimientado, relleno en zanja, etc., a 21.000 ptas	83.013.000
202	m	tubo de hormigón centrifugado en red tercer orden (ramales) incluso p.p. de pozos de registro, excavación en zanja, cimientado, relleno en zanja, etc., a 18.000 ptas	3.636.000
112	m	tubo de hormigón centrifugado en red de recogida de pluviales incluso p.p. de absorbedores, excavación en zanja, cimientado, relleno en zanja, etc., a 18.000 ptas	2.016.000
212	ud	pozo de registro con absorbido, a 90.000 ptas	19.080.000
TOTAL			107.745.000

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

1.065	m	red de B.T. subterránea, incluso zanjeo, instalación y p.p. de alimentación a cuadros de alumbrado, terminales y armarios de acometida, a 5.000 ptas	5.325.000
58	m	Ídem anterior en tramos de cruce bajo calzada, a 16.200 ptas	939.600
2.103	m	red de M.T. subterránea de alimentación a centros de transformación incluso zanjeo, instalación y p.p. de juegos de botellas tipo interior, comprobada y en servicio, a 12.200 ptas	25.656.600
188		Ídem, anterior, en cruces bajo calzada, a 22.700 ptas	4.267.600
3	ud	centro de transformación de 400 KVA completo, incluso instalación aparellaje y obra civil, totalmente instalado y en servicio, a 7.000.000 ptas	21.000.000
6	ud	centro de transformación de 630 KVA completo, incluso instalación aparellaje y obra civil, totalmente instalado y en servicio, a 9.500.000 ptas	57.000.000
289	ud	punto de luz sobre báculo, con lámpara de V.5.A.P. y carcasa cerrada, incluso cableado e instalación interior, totalmente instalado y p.p. de línea de alimentación, centro de mando y accesorios, a 255.000 ptas	73.695.000
25	ud	acometida a parcela tipo A, a 40.000 ptas	1.000.000
TOTAL			188.883.800

5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

1.628	m	canalización telefónica de alta capacidad (24 conductos), incluso p.p. arquetas de distribución y la excavación en zanja, tubos de protección, relleno de zanja, etc., a 16.600 ptas	27.024.800
605	m	canalización telefónica en red primaria (8/12 conductos) incluso p.p. arquetas de distribución y la excavación en zanja, tubos de protección, relleno de zanja, etc., a 7.100 ptas	4.295.500
4	ud	cámara de registro, completa, a 456.000 ptas	1.824.000
12	ud	cruce de calzada, a 200.000 ptas	2.400.000
31	ud	acometida a parcela tipo A, a 40.000 ptas	1.240.000
TOTAL			36.784.300

6. CANALIZACIONES DE GAS

2.247	m	canalización en red de suministro y distribución de gas incluso obra civil y p.p. de valvulería y elementos auxiliares, a 8.400 ptas.	18.874.800
4	ud	estación de regulación y medida completa, según normativa de la Compañía adjudicataria, incluso obra civil, equipos y elementos complementarios, a 6.000.000 ptas	24.000.000
16	ud	cruce de calzada, a 200.000 ptas	3.200.000
17	ud	acometida a parcela tipo A, a 50.000 ptas.	850.000
TOTAL			46.924.800

7. PARQUES Y JARDINES

34.945	m²	ajardinamiento completo, incluso regularización de superficies, preparación, abono, siembra y plantaciones, mobiliario urbano y obras accesorias, a 1.400 ptas	48.923.000
TOTAL			48.923.000

8. VARIOS

300	m	barandillas de peatones colocadas, a 5.000 ptas	1.500.000
300	m	bandas reductoras de velocidad, a 1.200 ptas	360.000
1.100	m	pantallas antirruidos, a 6.250 ptas	6.875.000
100	ud	amojonamiento, a 10.000 ptas.	1.000.000
8	ud	obras transporte público, a 300.000 ptas	2.400.000
1.600	m²	obras de cerramiento de malla de rombos, a 1.000 ptas	1.600.000
TOTAL			13.735.000

9. PARTIDAS ALZADAS

A justificar		
P.A.	Para desvíos provisionales durante plazo de ejecución de las obras	3.000.000
De abono íntegro		
P.A.	Para limpieza y terminación de obras	3.000.000
P.A.	Conservación de las obras durante el plazo de garantía	3.000.000
P.A.	Para prueba de Red de abastecimiento	900.000
P.A.	Para prueba de centros de transformación	900.000
P.A.	Para prueba de red de energía eléctrica	900.000
P.A.	Para prueba de red de iluminación	900.000
P.A.	Para prueba de red de gas	900.000
TOTAL		13.500.000

10. SERVICIOS AFECTADOS**Interior del Polígono**

	Conexión de la red viaria con caminos exteriores	5.000.000
	Demolición de Colector en 2-3	2.000.000
	Conexión al abastecimiento de agua para sustitución de conducciones que cruzan el polígono	1.000.000
	Conexión eléctrica en baja tensión por sustitución de tendido que cruza el polígono.	1.000.000
TOTAL		9.000.000
TOTAL OBRAS DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR		1.085.631.420

2.4. Costes unitarios de las infraestructuras básicas previstas

Se exponen a continuación los costes tipo previstos para cada una de las distintas actuaciones siguiendo análogo procedimiento al empleado en el epígrafe 2.3.3, Análisis de Actuaciones.

Los costes indicados deberán considerarse como compuestos, e incluyen la totalidad de las obras necesarias, mano de obra, accesorios propios de cada elemento, etc. La definición de los mismos se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización ya que el alcance de un Plan Parcial no permite su total definición.

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA

Obras de explanación. Movimiento de tierras

excavación en tierra vegetal a vertedero o lugar de acopio	160 ptas/m ³
excavación en tierra y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	400 ptas/m ³
de excavación en roca (precorte)	1.500 ptas/m ³
de carga de roca y transporte de los productos a lugar de empleo o vertedero	500 ptas/m ³
de terraplén o pedraplén extendido y compactado	180 ptas/m ³
de tubular Ø 1,00 m, incluso cimientos y parte proporcional de boquillas para drenaje superficial y transversal de parcelas y calle provisional	15.000 ptas/m

Obras de pavimentación y señalización

pavimentación en calzadas con mezcla asfáltica sobre base de hormigón incluso base, subbase, cajeo y refino	4.000 ptas/m ²
pavimentación en calzadas con mezcla asfáltica sobre base granular incluso base, subbase, cajeo y refino	3.800 ptas/m ²
pavimentación en aceras, con loseta hidráulica sobre base de hormigón incluso base, subbase, cajeo y refino	3.600 ptas/m ²
bordillo de 17 x 28 cm (tipo III) de separación de calzada y acera, incluso cajeo y cimiento	1.500 ptas/m ²
bordillo de 14 x 20 cm (tipo IV) para límite de acera, incluso cajeo y cimiento	1.300 ptas/m ²
mediana, sembrada	1.000 ptas/m ²
de señalización horizontal y vertical en calle	1.500 ptas/m ²

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

red primaria de abastecimiento, (arterias de alimentación) en fundición incluso p.p. de piezas especiales y repercusión media de válvulas, ventosas y desagües, excavación en zanja, cama de arena, relleno zanja, etc.	15.000 ptas/m
red secundaria de abastecimiento de agua en fundición incluso p.p. de piezas especiales y repercusión media de válvulas, ventosas y desagües, excavación en zanja, cama de arena, relleno zanja, etc.	13.000 ptas/m
riego en mediana y bulevar por aspersión, incluso difusores	800 ptas/m ²
hidrante completo, instalado, incluso tramo de conexión y acometida a red	320.000 ptas/ud
cruce de calzada	200.000 ptas/ud
acometida tipo A a parcela colindante	50.000 ptas/ud
acometida tipo B a parcela distante	120.000 ptas/ud

3. SANEAMIENTO

tubo de hormigón centrifugado en red secundaria incluso p.p. de pozos de registro, excavación en zanja, cimiento, relleno en zanja, etc.	21.000 ptas/m
tubo de hormigón centrifugado en red tercer orden (ramales) incluso p.p. de pozos de registro, excavación en zanja, cimiento, relleno en zanja, etc.	18.000 ptas/m
tubo de hormigón centrifugado en red de recogida de pluviales incluso p.p. de absorbaderos, excavación en zanja, cimiento, relleno en zanja, etc.	18.000 ptas/m
pozo de registro con absorbadero	90.000 ptas/ud

2.3.3.3. Resumen presupuestario urbanización**OBRAS INTERIORES**

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA	569.546.720
2. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGOS E HIDRANTES	50.588.800
3. SANEAMIENTO	107.745.000
4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	188.883.800
5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	36.784.300
6. CANALIZACIONES DE GAS	46.924.800
7. PARQUES Y JARDINES	48.923.000
8. VARIOS	13.735.000
9. PARTIDAS ALZADAS	13.500.000
10. SERVICIOS AFECTADOS	9.000.000

TOTAL OBRAS DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR 1.085.631.420

OBRAS EXTERIORES

1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN DE LA RED VIARIA	23.989.000
2. ABASTECIMIENTO DE AGUA	4.200.000
3. SANEAMIENTO	5.577.000
4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	8.296.000
5. TRAÍDA TELEFÓNICA	2.658.000
6. OBRAS DE TRAÍDA DE GAS	2.450.000
7. VARIOS	1.420.000
8. PARTIDAS ALZADAS	3.700.000

TOTAL OBRAS DE CONEXIÓN CON EL EXTERIOR 52.290.000

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 1.137.921.420

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.137.921.420
- GASTOS GENERALES 13%	147.929.785
- BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	68.275.282

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA 1.354.126.490

2.3.3.4. Urbanización del sistema general de espacios libres

92.291 m ²	ajardinamiento completo, incluso regularización de superficies preparación, abono, siembra y plantaciones, mobiliario urbano y obras accesorias, a 2.500 ptas.	230.727.500
-----------------------	--	-------------

4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

red de B.T. subterránea, incluso zanjeo, instalación y p.p. de alimentación a cuadros de alumbrado, terminales y armarios de acometida	5.000 ptas/m
Ídem anterior en tramos de cruce bajo calzada	16.200 ptas/m
red de M.T. subterránea de alimentación a centros de transformación incluso zanjeo, instalación y p.p. de juegos de botellas tipo interior, comprobada y en servicio	12.200 ptas/m
Ídem, anterior, en cruces bajo calzada	22.700 ptas
centro de transformación de 400 KVA completo, incluso instalación aparellaje y obra civil, totalmente instalado y en servicio	7.000.000 ptas/ud
centro de transformación de 630 KVA completo, incluso instalación aparellaje y obra civil, totalmente instalado y en servicio	9.500.000 ptas/ud
punto de luz sobre báculo, con lámpara de V.5.A.P. y carcasa cerrada, incluso cableado e instalación interior, totalmente instalado y p.p. de línea de alimentación, centro de mando y accesorios	255.000 ptas/ud
acometida a parcela tipo A	40.000 ptas/ud

5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS

canalización telefónica de alta capacidad (24 conductos), incluso p.p. arquetas de distribución y la excavación en zanja, tubos de protección, relleno de zanja, etc.	16.600 ptas/m
canalización telefónica en red primaria (8/12 conductos) incluso p.p. arquetas de distribución y la excavación en zanja, tubos de protección, relleno de zanja, etc.	7.100 ptas/m
cámara de registro, completa	456.000 ptas/ud
cruce de calzada	200.000 ptas/ud
acometida a parcela tipo A	40.000 ptas/ud

6. CANALIZACIONES DE GAS

canalización en red de suministro y distribución de gas incluso obra civil y p.p. de valvulería y elementos auxiliares	8.400 ptas/m
estación de regulación y medida completa, según normativa de la Compañía adjudicataria, incluso obra civil, equipos y elementos complementarios	6.000.000 ptas/ud
cruce de calzada	200.000 ptas/ud
acometida a parcela tipo A	50.000 ptas/ud

7. PARQUES Y JARDINES

ajardinamiento completo, incluso regularización de superficies, preparación, abono, siembra y plantaciones, mobiliario urbano y obras accesorias	1.400 ptas/m ²
--	---------------------------

8. VARIOS

barandillas de peatones colocadas	5.000 ptas/m
bandas reductoras de velocidad	1.200 ptas/m
pantallas antirruidos	6.250 ptas/m
amojonamiento	10.000 ptas/ud
obras transporte público	300.000 ptas/ud
obras de cerramiento de malla de rombos	1.000 ptas/m ²

2.5. Coste por capítulos

Se expone a continuación el coste total referido a cada una de las fases:

- Fase de Proyectos y estudios complementarios

1. Planes, proyectos y estudios complementarios 76,70 millones de pesetas
2. Proyecto de Ejecución del Parque de Eirís 11,00 millones de pesetas

- Fase de distribución de cargas y beneficios

1. Indemnizaciones dotaciones locales y
de sistema general de espacios libres 418,06 millones de pesetas

- Fase segunda urbanización

1. Urbanización polígono 1.354,12 millones de pesetas
2. Urbanización sistema general de espacios libres 230,73 millones de pesetas

Se considera suficientemente expuesto y razonado el presente documento para Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Parque de Eirís, A Coruña, y por tanto cumplido el encargo recibido, por todo lo cual se somete a la revisión, y en su caso aprobación, por el Excmo. Ayuntamiento de A Coruña.

Los Directores del equipo redactor

Fdo.: Ramón del Cuvillo Martínez-Ridruejo
Ingeniero de Caminos, C. y P. PROINTEC S.A.

Fdo.: Ignacio Martínez-Ridruejo
Arquitecto. PROINTEC S.A.