



PLAN PARCIAL "VÍO" – SECTOR S-4 – LA CORUÑA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Justificación de la procedencia de la formulación del Plan Parcial.
- 1.3.- Objeto.
- 1.4.- Entidad promotora.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1.- Características naturales del territorio
 - 2.1.1.- El ámbito del Sector "S-4" en el P.G.O.M.
 - 2.1.2.- El ámbito del Plan Parcial
 - 2.1.3.- Características topográficas y paisajísticas.
Vegetación y arbolado (Plano PI-4).
- 2.2.- Usos y edificaciones existentes (Plano PI-5).
- 2.3.- Accesibilidad y comunicaciones (Plano PI-3).
- 2.4.- Infraestructuras básicas existentes en el entorno del Plan Parcial. (PI-3).
- 2.5.- Estructura de la propiedad del suelo (Plano PI-5),
LISTADO DE PROPIETARIOS

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

- 3.1.- El régimen del suelo.
- 3.2.- El área de reparto.
- 3.3.- El aprovechamiento tipo.
- 3.4.- El uso y tipología edificatoria característicos.
- 3.5.- Los coeficientes de ponderación relativa.
- 3.6.- La ficha del sector.

4.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- BASES PARA LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 1.1.- El ámbito.
- 1.2.- Razones de la actuación: Conveniencia y oportunidad.
- 1.3.- Objetivos y criterio de ordenación.
- 1.4.- División del Sector en unidades de ejecución. Aprovechamiento edificatorio.
 - 1.4.1.- División del Sector en polígonos.
 - 1.4.2.- Aprovechamiento tipo del Sector.
 - 1.4.3.- Aprovechamiento de los polígonos.
 - 1.4.4.- Distribución de las reservas dotacionales entre los polígonos.



- 1.5.- Ordenación proyectada.
 - 1.5.1.- La Ordenación estructural del conjunto.
 - 1.5.2.- Red viaria (Plano PO-4 y PO-5).
 - 1.5.2.1.- Enlaces con el exterior.
 - 1.5.2.2.- La red viaria propia del Sector.
 - 1.5.3.- El sistema de espacios libres públicos.
 - 1.5.4.- El sistema de equipamientos públicos.
 - 1.5.5.- La previsión de plazas de aparcamiento.
- 1.6.- La ordenación de los usos lucrativos privados.
 - 1.6.1.- Uso industrial – comercial.
 - 1.6.2.- Uso infraestructuras de la urbanización
- 1.7.- Determinaciones específicas en cuanto a lo dispuesto en la Ley 8/1997 de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.
- 1.8.- Conexión del Sector con los sistemas generales.
- 1.9.- Obras de urbanización y de implantación de servicios.
- 1.10.- Plazo de ejecución.
- 1.11.- Programa de trabajo.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

III-A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- Art. 1 Interpretación del Plan Parcial.
- Art. 2 Condiciones Generales de la edificación.
- Art. 3 Altura.
- Art. 4 Fachadas. Definición.
- Art. 5 Manzana – Unidad Urbana.
- Art. 6 Polígono.
- Art. 7 Etapa.
- Art. 8 Fase.
- Art. 9 Alineaciones.
- Art. 10 Rasante.
- Art. 11 Retranqueo.
- Art. 12 Edificación aislada.
- Art. 13 Edificación pareada.
- Art. 14 Edificación adosada.

III.B. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art. 15 Régimen urbanístico del suelo.
- Art. 16 Clasificación del suelo.
- Art. 17 Facultades del derecho de propiedad.
- Art. 18 Sistemas y zonas.
- Art. 19 Calificación del suelo del Plan Parcial.
- Art. 20 Usos.



III.C. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

- Art. 21 Generalidades.
- Art. 22 Plano de zonificación.
- Art. 23 Estudios de detalle.
- Art. 24 Parcelaciones.
- Art. 25 Agrupamiento de parcelas.
- Art. 26 Segregación de parcelas. Parcela mínima.

III.D. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

- Art. 27 Proyectos de edificación.
- Art. 28 Licencias.
- Art. 29 Accesos a parcelas.

Art. 30 Rampas.

- Art. 31 Construcciones en parcelas.
- Art. 32 Condiciones generales.
- Art. 33 Condiciones de edificabilidad.

III.E. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

- Art. 34 Emisiones gaseosas.
- Art. 35 Aguas residuales.
- Art. 36 Niveles sonoros y vibraciones.
- Art. 37 Aplicación de normas de seguridad y salud.

III.F. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

- Art. 38 Instalaciones contra incendios.

III.G. CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Art. 39 Generalidades.

III.H. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Art. 40 Norma zonal Z1.- Sistema de espacios libres (Dotacional Jardines)
- Art. 41 Norma zonal Z2.- Dotacional equipamientos públicos.
- Art. 42 Norma zonal Z3.- Espacio libre privado.
- Art. 43 Norma zonal Z4.- Industrial Comercial.
- Art. 44 Norma zonal Z5.- Aparcamientos para uso público.
- Art. 45 Norma zonal Z6.- Viario y plazas de aparcamiento anexas.
- Art. 46 Norma zonal Z7.- Servicios infraestructurales.

III.I. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

- Art. 47 Generalidades.
- Art. 48 Proyectos de Urbanización, datos básicos.
- Art. 49 Dotación de aparcamientos.
- Art. 50 Red viaria.
- Art. 51 Red de saneamiento.
- Art. 52 Red de distribución de agua.
- Art. 53 Red de energía eléctrica.
- Art. 54 Alumbrado público.



3.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

3.1. Cuadro de características del Sector.

3.2. Cuadros de características de las zonas dotacionales públicas.

3.2.1. Sistemas de espacios libres.

3.2.2. Equipamiento público.

3.3. Cuadro de características del aprovechamiento edificatorio privado.

3.4. Cuadro comparativo de las determinaciones del P.G.O.M. para el desarrollo del Sector y de las determinaciones del Plan Parcial.

4.- PLAN DE ETAPAS

5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

PLAN PARCIAL “VÍO” – SECTOR S-4 – LA CORUÑA

1. INTRODUCCION.

1.1. ANTECEDENTES.

El Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña (en adelante P.G.O.M.) fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña en sesión ordinaria celebrada el día 19 de Octubre de 1998.

El preceptivo anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del P.G.O.M. , se ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña número 262 de 14 de Noviembre de 1998, habiendo entrado en vigor el 3 de Diciembre de 1998.

El P.G.O.M. clasificaba dos sectores de suelo urbanizable: el S-4 y el S-9 en la zona de Vío. El primero de ellos, Vío, con uso Global Industrial-Comercial y el segundo con destino a Centro de Transportes.

Mediante la oportuna modificación, la unificación de estas dos áreas de suelo urbanizable en una, da lugar al Sector S-4 cuyas características aparecen en la hoja anexa a esta Memoria aprobada por el Excmo. Ayuntamiento en Sesión Plenaria celebrada el 12 de Febrero de 2001.

Para el desarrollo del Sector, el Excmo. Ayuntamiento de La Coruña convoca un *“Concurso para adjudicar por procedimiento abierto la ejecución del Plan Parcial de Vío, por el Sistema de Expropiación, para la creación de un sector de suelo con uso Industrial y Comercial”*.

Con fecha 2 de septiembre de 2002, se notificó a Promotora de Viviendas Urbanas S.L. la adjudicación del citado concurso.

Dentro del plazo marcado en el concurso se redactó el correspondiente Plan Parcial, que fue presentado en el Excmo. Ayuntamiento de La Coruña.

El Plan Parcial, fue informado favorablemente por los técnicos de planeamiento de urbanismo del Ayuntamiento, con fecha 21 de noviembre de 2002, pero con una serie de aspectos que derivan en la necesidad de cambios en la documentación presentada, previamente a la aprobación definitiva.

Aprobado inicialmente el Plan Parcial, fue sometido a información pública mediante anuncio en el DOG de 24/12/2002, produciéndose durante el citado plazo, tres alegaciones, dos correspondientes a la Comunidad de Propietarios de Pocomaco y una a RENFE.

La entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de Diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUG) permite, a la vez que se atienden las recomendaciones del informe Municipal, reordenar los espacios dotacionales, simplificándolos, lo que redunda en una mejor comprensión de la Normativa que en el Proyecto aparecía desdoblada entre la nomenclatura del Reglamento de Planeamiento y las definiciones del Plan General de Ordenación Municipal (en adelante P.G.O.M.).

La disposición transitoria primera de la LOUG referente al "Rexime de aplicación os municipios con planeamiento non adaptado", en su apartado d) establece:

"Al suelo urbanizable de los municipios con plan general adaptado a la Ley 1/1997, del suelo de Galicia, y al suelo urbanizable programado se le aplicará lo dispuesto en esta Ley para el suelo urbanizable delimitado, sin perjuicio de respetar los usos e intensidades previstos en el planeamiento vigente. Al suelo urbanizable no programado, apto para urbanizar o rústico con aptitud para ser incorporado al desarrollo urbanístico, se le aplicará lo dispuesto en esta Ley para el suelo urbanizable no delimitado, sin perjuicio de respetar los usos e intensidades previstos por el planeamiento general vigente".

Se ha considerado como más oportuno optar por las posibilidades que ofrece esta Disposición, en vez de continuar el trámite ya iniciado acogiendo a la Disposición Transitoria Tercera.

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

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

Art. 3.4.7. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº 1 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en estas Normas.

El orden de prioridades que el P.G.O.M. establece para este suelo es Primera, para una iniciativa de Planeamiento Pública y por el Sistema de Expropiación.

Entre las obligaciones del adjudicatario se señala la de redactar el Plan Parcial correspondiente, lo que justifica doblemente la procedencia de la formulación del presente Plan Parcial.

1.3. OBJETO.

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, ajustándose a las determinaciones de los Art. 63, 64 y 65 de la LOUG.

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

Su objeto específico es la ordenación del sector de Suelo Urbanizable identificado en el P.G.O.M. como "S-4 VÍO", para que su desarrollo y ejecución permita la construcción de edificaciones destinadas a la industria o el comercio.

1.4. ENTIDAD PROMOTORA.

Como se ha señalado, el concurso se resolvió adjudicando la concesión a Promotora de Viviendas Urbanas S.L. En función de lo establecido en la base sexta del pliego del mismo, el concesionario presentó la documentación completa del Plan Parcial, dentro del plazo de 1 mes desde la adjudicación del contrato, que fue aprobado inicialmente y sometido al trámite de información pública. Se continúa su tramitación adaptándolo a la Ley 9/2002.

2. INFORMACION URBANISTICA.

2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.1. EL AMBITO DEL SECTOR "S-4" EN EL P.G.O.M.

La superficie bruta del Sector es de 851.716 m²; de ellos 42.924 m² se destinan a SS.GG. adscritos al Planeamiento destinados a viario (VG-S4.01).

El Sector que desarrolla el presente Plan Parcial tiene una extensión de 808.792 m². Según delimitación del P.G.O.M. se localiza al Este del Término Municipal.

La delimitación en el P.G.O.M. es la siguiente:

Norte : Suelo rústico.

Sur : Suelo rústico.

Este : Término Municipal de Arteixo.

Oeste : Línea del FF.CC. Coruña-Madrid, y el núcleo de Vío.

En lo referente al S.G., al estar definido por el ancho de una vía de conexión entre el Sector y la futura Ronda de Circunvalación, los linderos son los de las mismas fincas que contienen el Sistema o, en todo caso, las de las colindantes, definición que estará contenida en el correspondiente Proyecto de Desarrollo Especial.

El Sector tiene en conjunto una forma irregular, resultado de la definición propia de un parcelario de procedencia rústica, en el que la propiedad se encuentra muy disgregada. Los límites más geométricos son los de contacto con el término Municipal de Arteixo y la vía de FF.CC.

2.1.2. EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL.

El ámbito del Plan Parcial está constituido por el del Sector "S-4", delimitado en el P.G.O.M.

De las mediciones realizadas, y que ha dado lugar a los planos PI-4, DELIMITACION DEL AMBITO Y TOPOGRAFIA y PI-5, PLANO PARCELARIO (CATASTRAL) se desprende que la superficie bruta del sector es de 853.765. m²; la superficie del sector es de 810.841 m² y la superficie neta del Sector es de 697.580 m². El Plan Parcial ordena las superficies de los sistemas generales viarios y de equipamientos incluidos en el ámbito del mismo. (En adelante, las referencias genéricas del Sector lo serán de la parte correspondiente a Planeamiento de Desarrollo).

2.1.3. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS Y PAISAJISTICAS. VEGETACION Y ARBOLADO (PLANO PI-4).

Hay una fuerte pendiente que cae desde la linde Este, en contacto con Arteixo, al Oeste definida por la vía del FF.CC., con medias hasta de un 40%; estas fuertes pendientes se remansan en la zona S.O. con inclinación inferior al 9%.

Se trata de una zona de monte con vegetación constituida, esencialmente, por eucaliptus y monte bajo, quedando relegada la zona de prados a la plataforma del S.O. Alrededor del pequeño núcleo de Vío aparecen patios con pequeñas huertas.

La implantación al S.E. del vertedero de *Aluminios*, en sucesivas terrazas, rompe con las plantaciones de eucaliptus que lo rodean. La naturaleza granítica y la ligera capa vegetal determinan el escaso porte de los árboles.

2.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES (PLANO PI-5).

Los terrenos sobre los que se actúa están unos en baldío debido a las escasas posibilidades agrícolas y a la explotación forestal los otros.

Aparecen divisiones con cercas de piedra, colocadas en seco, de escasa altura, con un fin único de delimitación de propiedades.

No hay ninguna construcción estable. Todos los edificios de la zona se concentran en el núcleo de Vío que queda fuera del ámbito del Sector.

2.3. ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIONES (PLANO PI-3).

En la actualidad el único acceso rodado es el del núcleo de Vío que, partiendo del viario del Polígono de POCOMACO y con una fuerte pendiente, supera la vía de FF.CC. que en esta zona transcurre en túnel.

Son las vías que el Plan General establece dentro del Sector las que articulan la ordenación.

El sistema general incluido que discurre de Este a Oeste y enlaza el Polígono de POCOMACO, pasando por debajo de la vía del FF.CC., con un ramal que se adentra en el Término Municipal de Arteixo, hacia los enlaces de la Autopista a Carballo, junto con el Sistema General Adscrito VG-S4.02, conforman la estructura viaria que conecta el Sector con la red metropolitana a través de la tercera Ronda o aproximándolo a las áreas industriales próximas.

Por otra parte, la vía del ferrocarril que delimita el Sector por el Oeste en una longitud de más de kilómetro y medio, así como el impulso que este medio de transporte ha de tener en un futuro próximo, determinan la importancia de los enlaces y depósitos de mercancías en el buen funcionamiento de esta ordenación. Para ello, el Plan General contempla un espacio dotacional de 72.386 m² (QG-S4.01) destinado al Centro de Transferencias de Vío.

2.4. INFRAESTRUCTURAS BASICAS EXISTENTES EN EL ENTORNO DEL PLAN PARCIAL. (PLANO PI-3).

Las principales infraestructuras se encuentran al pie del sector, en su entronque con el Polígono Industrial de Mesorio.

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (PLANO PI-5).

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

Las expectativas que desde el Plan de 1985 se habían generado en esta zona para la transformación del suelo rústico, han ido modificando la estructura parcelaria inicial, produciéndose agrupaciones que el Parcelario Catastral aún no ha recogido por estar en fase de revisión y permanecer inalterado desde la implantación.

Los planos que ahora se incorporan son los de la superficie bruta del Sector, que abarca también los SS.GG. incluidos y adscritos, para dejar constancia de la estructura de la propiedad en ambas zonas y asegurar los derechos de la totalidad de los propietarios, bien porque se acogerán a las determinaciones de los arts. 146 y 147 de LOUG o como garantía del pago del justiprecio.

De los 853.765 m² que componen la superficie bruta del Sector, 42.924 m² corresponden al S.G. adscrito, y 113.261 m² a SS.GG. incluidos.

LISTADO DE PROPIETARIOS

PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
43549-01	PARDO DE LA IGLESIA MARIA	2.040,00
43549-02	SOTELO TEIJIDO TERESA JESÚS	2.640,00
43549-03	ESTADO M FOMENTO SEPEs	2.770,00
46598-01	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	11.034,00
46598-02	LOUREIRO LAMAS MIGUEL	1.900,00
46598-03	DESCONOCIDO	
46598-04	DESCONOCIDO	
46598-05	DESCONOCIDO	
46598-06	DESCONOCIDO	
46598-07	DESCONOCIDO	
46598-08	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.069,00
46598-09	DESCONOCIDO	
46598-10	DESCONOCIDO	
46598-11	CANDAME VAZQUEZ MARIA	6.800,00
46598-12	DESCONOCIDO	
46598-13	RIBEIRO SEOANE MARIA	1.170,00
46598-14	RIBEIRO SEOANE MARIA	1.170,00
46598-15	VAZQUEZ RODRIGUEZ ANTONIO	1.530,00
46598-16	BOEDO LÓPEZ PURIFICACIÓN	2.252,00
46598-17	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	6.666,00
46598-18	RUMBO BOEDO JOSE	85,00
46598-19	DESCONOCIDO	
46598-20	IGLESIAS CAPELAN EMILIO	4.350,00
46598-21	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.930,00
46598-22	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.140,00
46598-23	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.630,00
46598-24	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.800,00
46598-25	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.804,00
46598-26	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	8.525,00
46598-27	DESCONOCIDO	
46598-28	RODRIGUEZ FERNANDEZ CONSUELO	4.371,00
46598-29	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	4.371,00
46598-30	CANDAME VAZQUEZ MARIA	1.480,00
46598-31	LOPEZ LOPEZ ANTONIO CARLOS	1.900,00
46598-32	GALAN CANO EMILIO	3.280,00
46598-33	CAPELAN PARDO MARCELINO	3.240,00
46598-34	MARTINEZ SANCHEZ MANUEL	2.760,00

PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
46598-35	DESCONOCIDO	
46598-36	DESCONOCIDO	
46598-40	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	5.164,00
46598-41	CANDAME VAZQUEZ MARIA	3.936,00
46598-42	RUMBO BOEDO JOSE	825,00
46598-43	DESCONOCIDO	
47543-01	ESTADO M FOMENTO SEPES	3.986,00
47543-02	ESTADO M FOMENTO SEPES	4.120,00
47543-03	ESTADO M FOMENTO SEPES	4.970,00
47543-04	ESTADO M FOMENTO SEPES	6.550,00
47543-05	ESTADO M FOMENTO SEPES	5.080,00
47543-06	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	9.615,00
47543-07	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.440,00
47543-08	DESCONOCIDO	
47543-09	DESCONOCIDO	
47543-10	LOPEZ PAN ALBERTO	473,00
47543-11	ESTADO M FOMENTO SEPES	18.955,00
47543-12	LOPEZ PAN ALBERTO	280,00
47543-13	LOPEZ PAN ALBERTO	1.465,00
47543-15	LOPEZ PAN ALBERTO	1.775,00
47543-16	FERNANDEZ VAZQUEZ FLORENTINO	934,00
47543-17	SEIJAS MARTINEZ LUIS	531,00
47543-19	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	445,00
47543-20	PATIÑO REGUEIRA JUAN GUILLERMO	986,00
47543-21	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.887,00
47543-22	ESTADO M FOMENTO SEPES	90.580,00
47543-23	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.780,00
47543-24	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.720,00
47543-25	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.040,00
47543-26	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.775,00
47543-27	CANDAME CANZOBRE MANUELA	2.465,00
47543-28	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.050,00
47543-29	FERNANDEZ CANDAME JOSEFA	1.760,00
47543-30	RIBEIRO SEOANE MARIA	1.760,00
47543-31	DE LA IGLESIA MANUELA	1.800,00
47543-32	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.300,00
47543-33	VAZQUEZ CANZOBRE CARMEN	1.800,00
47543-34	CANDAME CANZOBRE MANUELA	2.220,00
47543-35	LAFUENTE MANTIÑAN MANUEL	2.660,00
47543-36	PEREZ CANDAME NIEVES	2.680,00
47543-37	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.835,00
47543-38	VAZQUEZ CANZOBRE CARMEN	5.160,00
47543-39	MOSQUERO JASPE MERCEDES	9.770,00
47543-40	IGLESIA FERNANDEZ MANUELA	1.880,00
47543-41	ESTADO M FOMENTO SEPES	7.840,00
47543-42	ESTADO M FOMENTO SEPES	6.730,00
47543-43	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.000,00
47543-44	ESTADO M FOMENTO SEPES	3.715,00
47543-45	DE LA IGLESIA FEAL RAMON	2.310,00
47543-46	SOTELO TEIJIDO MARIA CARMEN	2.235,00
47543-47	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.770,00
47543-48	ESTADO M FOMENTO SEPES	830,00
47543-49	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.160,00
47543-50	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.005,00
47543-51	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.300,00
47543-52	ESTADO M FOMENTO SEPES	634,00

PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
47543-53	DE LA IGLESIA MERCEDES	1.903,00
47543-54	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.730,00
47543-55	TEIJIDO DE LA IGLESIA EMILIA	1.120,00
47543-56	SOTELO TEIJIDO MARIA ANGELES	1.850,00
47543-57	ESTADO M FOMENTO SEPES	4.360,00
47543-58	ESTADO M FOMENTO SEPES	2.040,00
47543-59	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	849,00
47543-60	DESCONOCIDO	
47543-61	ESTADO M FOMENTO SEPES	720,00
47543-62	ESTADO M FOMENTO SEPES	1.240,00
47543-63	DE LA IGLESIA FEAL RAMON	826,00
47543-64	ESTADO M FOMENTO SEPES	4.969,00
47543-65	FERNÁNDEZ VAZQUEZ FLORENTINO	1.295,00
47598-01	DESCONOCIDO	
47598-02	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	6.733,00
47598-03	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	135.847,00
47598-04	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	8.240,00
47598-05	FERNÁNDEZ VAZQUEZ FLORENTINO	12.200,00
47598-06	FERNÁNDEZ ALVEDRO MANUEL	5.120,00
47598-07	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	3.767,00
47598-08	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.665,00
47598-09	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	3.330,00
47598-10	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	7.104,00
47598-11	FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ JOSE	3.992,00
47598-12	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	7.035,00
47598-13	IGLESIAS MENDEZ CAMILO	2.898,00
47598-14	DESCONOCIDO	
47598-15	FERNÁNDEZ IGLESIAS EMILIA	2.898,00
47598-16	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	9.550,00
47598-17	SOCIEDAD ESTATAL DE PARTICIP. INDUSTRIALES	22.000,00
47598-18	FERNÁNDEZ VAZQUEZ JOSEFA	2.000,00
55492-01	FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ CONSUELO	2.530,00
55492-02	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	3.790,00
55492-03	FERNÁNDEZ SEOANE MANUELA	2.258,00
55492-04	FUENTE MENDEZ DORINDA	7.838,00
55492-05	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	3.428,00
55492-06	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	3.270,00
55492-07	DEZA CAPELAN MANUELA ELENA	1.880,00
55492-08	VAZQUEZ FERNÁNDEZ MARIA	1.720,00
55492-09	FERNÁNDEZ VAZQUEZ JOSEFA	510,00
55492-10	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	4.014,00
55492-11	DESCONOCIDO	
55492-12	LOUREIRO LAMAS ESPERANZA	4.880,00
58805-01	SEXTO CAPELAN JESUS	748,00
58805-02	CAPELAN BELLO EMILIO	415,00
58805-03	MONELOS IGLESIA EMILIA	2.800,00
58805-04	MONELOS RIVERO LUIS	2.680,00
58805-05	TEIJIDO PAN CARMEN	6.300,00
58805-06	CAPELAN IGLESIAS LUIS	4.850,00
58805-07	GALAN SANDE JOSE ANTONIO	3.440,00
58805-08	CAPELAN CANDAME ANTONIO	15.112,00
58805-09	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	3.476,00
58805-10	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.314,00
58805-11	CAPELAN CANDAME EMILIO	750,00
58805-12	DESCONOCIDO	
58805-13	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.138,00

PARCELA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
58805-14	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	816,00
58805-15	DESCONOCIDO	
58805-16	CANDAME CANZOBRE BENITO	1.400,00
58805-17	GALAN CANDAME MANUEL	1.560,00
58805-18	PARCERO CARRO MANUELA	850,00
58805-19	CANDAME CAPELAN AGUSTIN	1.560,00
58805-20	DESCONOCIDO	
58805-21	CANZOBRE DIAZ MARIA	520,00
58805-22	GALAN SEOANE LISARDO	542,00
58805-23	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	312,00
58805-24	GALAN CANDAME ISABEL	1.478,00
58805-25	IGLESIAS RIVEIRO MARIA	525,00
58805-26	MARTINEZ SEOANE MANUEL	80,00
58805-27	RODRÍGUEZ MARTINEZ JOSE	400,00
58805-28	DESCONOCIDO	
58805-29	MOSQUERA MONELOS ALFONSO	1.000,00
58805-30	PAZOS RAMILO MARCIAL	864,00
58805-31	DESCONOCIDO	
58805-32	SEXTO CAPELAN JESUS	960,00
58805-33	DESCONOCIDO	
58805-34	YEBRA PIMENTEL VIDAL JOAQUÍN	480,00
58805-35	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	445,00
58805-36	VARELA VEIRA BENITO	1.240,00
58805-37	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	480,00
58805-38	CAPELAN BELLO EMILIO	950,00
58805-39	FERNANDEZ VAZQUEZ JOSEFA	880,00
58805-40	DESCONOCIDO	
58805-41	SANCHEZ RAMA JESUS	400,00
58805-42	CANDAME CANZOBRE MARIA	460,00
58805-43	TEIJIDO CANDAME JOSE	635,00
58805-44	VARELA VEIRA BENITO	1.120,00
58805-45	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	2.501,00
58805-46	CANDAME CANDAME JUAN	1.330,00
58805-47	CAPELAN PARDO MARCELINO	655,00
58805-48	CAPELAN PARDO MARCELINO	1.387,00
58805-49	VAZQUEZ BELLO ANTONIO	2.000,00
58805-50	FERNANDEZ CAPELAN CARLO	1.075,00
58805-51	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.833,00
58805-52	TEIJIDO CANDAME ESPERANZA	640,00
58805-53	CANDAME CANZOBRE BENITO	640,00
58805-54	DIAZ CANDAME ANTONIO	480,00
58805-55	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.414,00
58805-56	SEOANE DIAZ ANTONIO	1.119,00
58805-57	RODRIGUEZ SEOANE MANUELA	2.680,00
62815-01	PROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS, S.L.	1.180,00
62815-02	DESCONOCIDO	
P66-52 (parte)	SRES VILLAMIL	40.531,00
P66-48 (parte)	FERNDANEZ VILA JOSE MARIA	93.262,00

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

3.1. EL REGIMEN DEL SUELO.

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

TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCION TERCERA. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art.3.4.5. Definición.

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

Art. 3.4.6. Fichero de sectores en el suelo urbanizable.

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

Art. 3.4.7. Desarrollo del suelo urbanizable.

- 1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº 1 de "Clasificación del suelo. Calificación del suelo urbanizable. División en sectores", que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos en estas Normas.*

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 102 de la LOUG 9/2002 con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1 del mismo texto legal.

2. *Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en la presente normativa del Plan General. La división en polígonos que establezca el Plan Parcial deberá garantizar el desarrollo de unidades integradas de entidad suficiente.*
3. *Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo.*
4. *Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.*
5. *En desarrollo de los planes parciales, podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.*
6. *En todo caso, los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido en el Título 1.*

Art. 3.4.8. Aprovechamientos tipo y patrimonializable.

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

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

Art. 3.4.9. Reservas de suelo para dotaciones.

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

Art. 3.4.10. Alcance de las determinaciones particulares.

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

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

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

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

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

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

- 2. Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:*

- a) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado 1.*

- b) *El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante para supuestos de ordenaciones en tipología de vivienda unifamiliar cuando así lo indique la ficha o la Norma zonal correspondiente.*

Art. 3.4.11. Fichero de los sectores.

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

3.2. EL AREA DE REPARTO.

El área de reparto en que está incluido el Sector S-4 es el AR-4 constituida también por VG-S4.01, QG-S4.01, VG-S4.02.

3.3. EL APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo del Area de reparto AR-4 establecido por el P.G.O.M. es de 0,642117 ($\text{m}^2 \text{ eluc/m}^2 \text{ s}$).

3.4. EL USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA CARACTERISTICOS.

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

Uso global	:	Industrial-Comercial
Uso global excluyente	:	Residencial
Usos compatibles	:	El resto

3.5. LOS COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.

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

Art. 7.7.4.2. Coeficientes de ponderación en suelo urbanizable.

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

Por lo que, siendo el uso característico el Industrial-Comercial, el resto de los usos posibles del Plan tendrán los siguientes coeficientes de ponderación:

Industrial-Comercial	:	1
Terciario	:	1
Centro de Transportes	:	0,50
Industrial	:	0,62

3.6. LA FICHA DEL SECTOR.

A continuación se transcribe la Ficha originaria del sector S-4 recogida en el "Anexo II – Normas Urbanísticas" del P.G.O.M., en la que se especifican las condiciones urbanísticas impuestas por el P.G.O.M. para el desarrollo del mismo.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION: VÍO	SECTOR Nº S-4
-------------------	---------------

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
ORDEN DE PRIORIDAD:	Primera
SISTEMA DE ACTUACION:	Expropiación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	851.716 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	808.792 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	701.210 m ²

<u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</u>	
* Uso global:	Industrial-comercial
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
Viario	35.196 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	72.386 m ²
TOTAL	107.582 m ²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:	
Viario	42.924 m ²
Espacios libres	0 m ²
Equipamientos	0 m ²
TOTAL	42.924 m ²
* Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	0 m ²
* Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	0,78 m ² /m ²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	546.902 m ²
* Densidad de referencia:	- Viv/Ha
* Tipología de edificación:	-
* Uso global excluyente:	Residencial
* Usos compatibles:	El resto

<u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCIÓN</u>	
* Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-4 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención, 0,642117 m ² eluc/m ² s.	
* Se admitirá como uso compatible el Centro de Transportes, ajustando los parámetros de edificabilidad al aprovechamiento tipo del área de reparto, con los coeficientes de homogeneización.	
* Se admitirá el uso de vivienda siempre vinculado a la actividad principal desarrollada, con las limitaciones que se indiquen en el Plan Parcial.	

4. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 65 de la LOUG 9/2002, el Plan Parcial comprende entre la documentación requerida, el Estudio de Sostenibilidad Ambiental, Impacto Territorial y Paisajístico, si bien para un mejor análisis se incluye en un tomo específico.



MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. BASES PARA LA PROPUESTA DE ORDENACION.

1.1. EL AMBITO.

Como ya quedó expuesto anteriormente, el ámbito del presente documento es el del sector S-4 delimitado por el P.G.O.M., al que no se le han incorporado restos de fincas aunque quedan partidas por la delimitación.

La parte destinada a SS.GG. adscritos (exteriores al Sector) "constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo", la delimitación del P.G.O.M. aunque no se sustenta en su totalidad en elementos geográficos o parcelarios habrá de mantenerse dentro de la búsqueda de unos lindes que aunque dejen fuera espacios que podrían ser expropiados no modificarán la delimitación.

De las mediciones realizadas, y que ha dado lugar a los planos PI-4, DELIMITACION DEL AMBITO Y TOPOGRAFIA y PI-5, PLANO PARCELARIO (CATASTRAL), se desprende que la superficie bruta del sector objeto de este Plan Parcial es de 853.765 m².

A los efectos de determinar la superficie del sector, se le deducirán a la superficie bruta los 42.924 m² de suelo correspondientes a los sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento, resultando una superficie de sector de 810.841 m².

Para determinar la superficie neta del sector se deducen de la superficie del sector los 113.261 m² de suelo correspondiente a los sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento, resultando una superficie neta del sector de 697.580 m².



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

Procedimiento a seguir en la reelaboración del cuadro de condiciones generales del Sector:

Partiendo del Aprovechamiento Tipo (A_T) que el P.G.O.M. establece para el Sector S-4 y de la nueva superficie bruta del Sector (S_B), se obtiene directamente el Aprovechamiento Lucrativo total homogeneizado (A_{LTH})

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

$$A_{LTH} = 0,642117 \times 853.765 \text{ m}^2 = 548.217 \text{ m}^2 \text{ eluc.}$$

El Aprovechamiento Lucrativo máximo (A_{LOmax}), se obtiene deshomogeneizando el anterior, aplicando el correspondiente coeficiente de ponderación a cada uso, y ya que el uso terciario toma el valor de 1 coincidente con el del uso global, el Aprovechamiento Lucrativo máximo, coincide con el Aprovechamiento Lucrativo máximo homogeneizado $A_{LTmax} = 548.217 \text{ m}^2$.

Y de aquí obtenemos la intensidad de uso global medida sobre áreas, no ocupadas por SS.GG.:

$$C = 548.217 \text{ m}^2 / 697.580 \text{ m}^2 = 0,78$$



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

CUADRO REELABORADO DE CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR:	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	853.765 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	810.841 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	697.580 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,642117
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO HOMOGENEIZADO:	548.217 m ²
SE CONSIDERAN UNOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:	
- Para el uso Industrial-comercial:	1
Terciario:	1
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO DESHOMOGENEIZADO:	548.217 m ²
LA INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES:	0,78 m ² /m ²

1.2. RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad.

El Plan General de 1985 contemplaba la implantación comercial-industrial en la zona de Vío. Para ello calificaba 19,98 Ha como S.U.N.P.

"Se proponen los terrenos inmediatos al Valle de Vío como susceptibles de ser promovidos a través de un P.A.U. que establezca las condiciones de su desarrollo posterior, encaminadas a recibir instalaciones comerciales-industriales.

En las condiciones del P.A.U. se establecerán las medidas de protección a realizar (Vg. taludes) que permitan la seguridad de las zonas habitadas que se encuentran en sus proximidades."

La falta de iniciativas durante la vigencia de aquél Plan, derivadas fundamentalmente de la escasa superficie a ordenar, lo que suponía un alto valor de repercusión de las conexiones a los Servicios urbanísticos, dejó sin desarrollar estos suelos.



En el Plan vigente se contemplaban dos Sectores en la zona de Vío: el Sector 4 Vío, con una superficie bruta de 537.476 m² de los que 72.386 m² correspondían a SS.GG. incluidos, y el Sector 9 Centro de Transportes, de 314.240 m² de superficie bruta, con 35.196 m² y 42.924 m² destinados a SS.GG. incluidos y adscritos, respectivamente.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

Las determinaciones y directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla el presente Plan Parcial -el P.G.O.M.- aportan los objetivos básicos de ordenación para el sector. No obstante, éstos pueden formularse a la escala y contenido propios del Plan Parcial; orientados ya hacia la definición de las características de la forma y la funcionalidad del uso Comercial-Industrial, con clara vocación dada su posición, de la ordenación de naves de almacenaje, comercial e industria compatible.

El Sector 4, con uso Global Industrial-Comercial e intensidad de uso 0,74 m²/m², y el Sector 9, con uso Global Centro de Transportes e intensidad de uso 0,86 m²/m².

Se fijaba un orden de prioridades de 1 para el Centro de Transportes y 2 para Vío.

La modificación puntual, aprobada definitivamente el 12 de Febrero de 2001, refundía ambos Sectores en uno único en el que se mezclan las posibilidades de uso y se le da un orden de prioridad 1.



Las razones de esta alteración hay que buscarlas, tal como se recoge en la propuesta Municipal:

ANTECEDENTES

El Plan General señala dos sectores de suelo urbanizable colindantes entre si e indicados en planos y fichas correspondientes como Sector 4 "Vio" y Sector 9 "Centro transportes"

Representantes del SEPES ponen de manifiesto al Ayuntamiento los inadecuados inconvenientes que presenta el sector 9 para su desarrollo, debido a la accidentada topografía del terreno y la escasa dimensión del ámbito. Una vez ponderados estos inconvenientes, y dada la necesidad de disponer de suelo con capacidad, para satisfacer la demanda que de estos usos se hace, se ve la necesidad de acometer el desarrollo de ambos sectores como un único sector y que permite por una parte disponer parcelas de distintas dimensiones ajustándose a la topografía del terreno, y por otra, un desarrollo conjunto que entronque el actual sector 4 con el sistema general viario.

Con la intención de proceder a su desarrollo simultáneo, se propone la creación de un único sector de suelo urbanizable, coincidente con los ámbitos delimitados, para los sectores S-4 y S-9 actuales, con la totalidad de los sistemas generales incluidos y adscritos a los mismos.

INFORME

El plan general clasifica los ámbitos objeto de la modificación puntual como suelo urbanizable con sector delimitado, de iniciativa pública; con sistemas de actuación por cooperación el sector S-4, y expropiación el sector S-9.

Para el sector S-4 se establece un orden de prioridad "segundo", mientras que para el sector S-9, se establece un orden de prioridad "primera". Estas condiciones suponen que no se pueda desarrollar el sector S-4 hasta que no lo hayan hecho todos los sectores de prioridad primera.

Los usos globales previstos para los mismos son el "Industrial-comercial" y "Centro de Transportes" respectivamente.

La prioridad que se establece con la modificación para el desarrollo del ámbito es la "primera", posibilitando de este modo la inmediata ejecución del ámbito de planeamiento.



El sistema de actuación previsto será el de expropiación a cargo del Ayuntamiento.

Por tratarse de una modificación del plan general, deberá someterse a los mismos trámites que para su aprobación, con exclusión de la formulación del avance, según lo dispuesto en el artículo 94 de la LOUG 9/2002.

El expediente se ha remitido para informe previo a la aprobación inicial a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, siendo este favorable.

El órgano competente para la aprobación inicial es el Pleno de la Corporación, en virtud del artículo 22.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local, según redacción dada por la Ley 11/1999.

El ámbito de ordenación es de 738.455 m² que comprende el Sistema General viario incluido en el Sector que sirve de enlace a las conexiones exteriores: POCOMACO, salida al T.M. de Arteixo y arranque del SS.GG. adscrito VG-S4.02. Es evidente la trascendencia de este Sistema que articula el tráfico interior del Sector con las redes exteriores. Dentro de este ámbito se incluye el Sistema General QG-S4.01, Centro de Transferencias Vío, que, con una superficie de 72.386 m², aparece en la ficha correspondiente. Dada su posición y forma, se proyecta su conexión a la red viaria y demás servicios urbanísticos desde el Polígono 1. La constante más importante está contenida en la intensidad de uso global medida sobre áreas no ocupadas por Sistemas Generales, que es de 0,78 m²/m². El resto de los parámetros vienen impuestos por la propia estructura de la ordenación y la aplicación de la Normativa Urbanística exigible por la Ley y Reglamento de Planeamiento.

En relación al Sector en su conjunto la ordenación debe:

- Crear dos Polígonos en los que uno de ellos contenga el actual vertedero, tal como establecen las bases del Concurso: Polígono 1 y Polígono 2.
- Mantener la delimitación del Plan General. En la definición de su linde Este con el T.M. de Arteixo, la incorporación de parcelas completas que se encuentran a caballo de los dos Municipios, supondría una extralimitación de las bases del Concurso. Por coherencia con este criterio se hace extensivo



al resto de las parcelas de borde que en sus linderos Norte y Sur, al estar definidos por una poligonal rígida, no se adaptan con exactitud al parcelario, y sólomente quedarán dentro del ámbito los terrenos comprendidos en el Polígono, aspectos que se hacen extensivos a la separación con el núcleo rural de Vio.

- Ordenar estos bordes situando en ellos los espacios dotacionales, o los fondos de las naves de gran capacidad que, por Ordenanza, han de dejar un espacio libre hasta el lindero.
- Buscar una imagen estratificada del conjunto, rota por bandas de vegetación.
- Asegurar la relativa autosuficiencia funcional del Sector, entendida como Polígono Industrial.

La existencia de una red viaria interior que conforma el Sistema General incorporado, que se mantiene en su esencia, siendo el Plan Parcial el que lo define en detalle ya que, lógicamente, aquel no puede tener en cuenta los condicionantes puntuales de la topografía y las necesidades de la ordenación detallada.

Este viario es la raíz del resto de las calles.

El segundo criterio básico viene marcado por los fuertes desniveles, lo que exige -en aras de mantener unas pendientes asequibles- una disposición de las calles en estratos que se apoyan sobre curvas de nivel próximas, dejando a los enlaces entre ellas que sean los que asuman la pendiente del terreno.

La diferencia de cotas entre calles paralelas, se salva con un talud intermedio de separación entre parcelas que asegura, con la plantación arbórea adecuada, una imagen de bandas de vegetación estratificada, en la que los edificios quedan ocultos, o a lo sumo en un segundo plano, con un remate en la cresta que coincide con la división de los Términos Municipales, en los que el arbolado mantiene el protagonismo actual.



Además, uno de los taludes, concretamente el situado entre los viales 1 y 8, permite mantener el trazado, en su mayor parte, de la línea aérea de este tramo existente, que atraviesa el sector en sentido NE-SW

En la búsqueda del equilibrio entre los dos Polígonos en que se divide el Sector, se ha añadido al actual vertedero la superficie suficiente para que alcance el borde Este y quede incorporado a la trama viaria, sin que esta separación suponga menoscabo para las necesidades del conjunto. Así, la delimitación entre ambos está precisada en los bordes del viario, lo que permite el desarrollo de la red sin restricciones para el Polígono que es objeto del Concurso y que denominamos Polígono 1.

Sería este el tercer criterio básico.

Ya dijimos cómo se sitúan los espacios dotacionales en los bordes de la actuación, para que sirvan como remate. En otros casos serán los fondos de las naves los que dejarán una faja de terreno sin ocupar, tal como exige la Ordenanza correspondiente.

Esta faja protectora se extiende a lo largo de la vía del FF.CC. y alrededor del núcleo de Vfo, aislándolo del suelo industrial con una franja de espacios libres y con la zona de equipamientos públicos. Cuarto objetivo básico.

El quinto objetivo está contenido en la precisión con que se ha establecido la relación entre desmonte y relleno para que dentro del polígono 1 no sea preciso transporte a vertedero o aportes exteriores.

El sexto, está relacionado con las necesidades que planteaba el Concurso de dotar de naves suficientes para el aparcamiento y custodia de autobuses y camiones de gran tonelaje, para ello se dispone en la zona más idónea de 6 grandes naves de dimensiones que permitan el aparcamiento de este tipo de vehículos, así como de una zona específica de aparcamiento para este tipo de vehículos, con capacidad para 52 plazas.



El séptimo concierne a la conexión del viario del Sistema General QG S4-01, por el límite Oeste, reservándose un espacio libre al final de la rotonda del Vial 6, con todo el frente del Sistema General, para que cuando se desarrolle el mismo, pueda realizarse la conexión sin condicionantes.

El octavo y último contiene una consideración estética, si bien las fachadas de la edificación están claramente definidas por el viario, la posterior cobra una relevancia, si cabe, aún mayor en aquellos edificios que la muestran, por el desnivel del terreno, imagen que habrá de cuidarse marcando una alineación, una ordenanza compositiva, para que así se logre una visión homogénea y ordenada del conjunto.

1.4. DIVISION DEL SECTOR EN UNIDADES DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

1.4.1. DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS.

Se ha optado por la división del sector en dos polígonos, números 1 y 2, con el fin de facilitar la gestión y ejecución posterior.

Tal división se ha realizado siguiendo los criterios legales (artículo 123 de la LOUG 9/2002) de posibilidad del cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de equilibrio de cargas y beneficios y de continuidad funcional y urbanística.

El polígono nº 1 abarca una superficie neta de 640.115 m² (91,76% del total) y el nº 2 el resto del suelo con una superficie neta de 57.465 m² (8,24% del total).

La subdivisión del sector en dirección Norte-Sur permite una distribución equitativa de los espacios libres y red viaria, garantizando la ejecución en el primer polígono, de los equipamientos.



1.4.2. APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR.

El aprovechamiento tipo del área de reparto AR-4 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos y adscritos al sector, para su obtención es 0,642117 m²etuc/m²; obtenido de dividir el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados construidos de tipología y uso característico, por la superficie total del área, que es de 853.765 m².

Los usos y aprovechamientos lucrativos incluidos en el sector son los siguientes:

Uso Industrial-comercial con: 548.217 m² construidos.

El aprovechamiento lucrativo total del área de reparto es de 548.217 m² construidos.

$$AT = \frac{548.217 \text{ m}^2}{853.765 \text{ m}^2} = 0,642117 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

1.4.3. APROVECHAMIENTO DE LOS POLÍGONOS

De acuerdo con la determinaciones de este Plan, los aprovechamientos lucrativos reales correspondientes a cada Polígono son:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS POLÍGONO 1					
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	ALTURA N° PLANTAS	SUPERFICIE ZONA
Z1	EL-1	66.858			159.497
	EL-2	22.791			
	EL-3	17.665			
	EL-4	16.436			
	EL-5	35.747			
Z2	EO	18.631			18.631
Z3	LP	16.957			16.957
Z4	M1-1	7.705	16.720	B+3	333.036
	M1-2	14.406	35.406	B+3	
	M1-3	3.621	7.135	B+3	
	M1-4	8.023	11.221	B+3	
	M1-5	10.563	17.897	B+3	
	M2-1	6.091	14.467	B+3	
	M2-2	11.733	17.545	B+3	
	M3-1	4.450	10.320	B+3	
	M3-2	2.831	6.316	B+3	
	M3-3	2.324	5.260	B+3	
	M3-4	3.310	8.412	B+3	
	M4-1	9.619	22.586	B+3	
	M4-2	7.074	18.180	B+3	
	M5-1	10.192	24.362	B+3	
	M5-2	5.738	10.902	B+3	
	M6-1	27.276	31.882	B+2	
	M6-2	3.943	4.766	B+2	
	M6-3	8.635	6.400	B+2	
	M6-4	8.356	6.400	B+2	
	M6-5	8.219	6.400	B+2	
	M6-6	8.076	6.400	B+2	
	M6-7	7.923	6.400	B+2	
	M6-8	7.522	6.400	B+2	
	M7-1	8.143	15.527	B+3	
	M7-2	8.237	14.432	B+3	
	M7-3	10.140	16.950	B+3	
	M7-4	10.140	16.950	B+3	
	M7-5	5.645	11.105	B+3	
	M8-1	11.222	15.017	B+2	
	M8-2	8.112	10.500	B+2	
	M8-3	9.315	12.461	B+2	
	M9-1	7.983	11.249	B+2	
	M9-2	8.112	10.500	B+2	
	M9-3	8.112	10.500	B+2	
	M10-1	8.107	10.500	B+2	
	M10-2	8.112	10.500	B+2	
	M10-3	8.112	10.500	B+2	
	M11-1	8.638	10.950	B+2	
	M11-2	8.638	10.950	B+2	
	M11-3	8.638	10.950	B+2	
Z5	P1	15.223			24.974
	P2	9.751			
Z6	VIARIO	79.840			79.840
Z7	CT	1.535			7.180
	DA	5.645			
TOTALES		640.115	511.318		640.115



USO Y TIPO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROV. LUCRATIVO
INDUST. COMERCIAL	511.318	1	511.318
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL POLÍGONO 1			511.318

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS POLÍGONO 2					
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	ALTURA N° PLANTAS	SUPERFICIE ZONA
Z1	EL-6	36.373			36.373
Z4	M12-1	6.209	11.311	B+3	21.092
	M12-2	5.557	10.799	B+3	
	M12-3	9.326	14.789	B+3	
TOTALES		57.465	36.899		57.465

USO Y TIPO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE	APROV. LUCRATIVO
INDUST. COMERCIAL	36.899	1	36.899
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DEL POLÍGONO 2			36.899

El aprovechamiento resultante de aplicar el tipo a cada polígono es:

$$\text{Polígono 1, At1} = 0,642117 \times 796.300 = 511.318 \text{ m}^2$$

$$\text{Polígono 2, At2} = 0,642117 \times 57.465 = 36.899 \text{ m}^2$$

El artículo 123.3, de la Ley 9/2002 establece que:

“No se podrán delimitar polígonos que tengan entre sí una diferencia de aprovechamiento superior al 15 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente”.

De todo lo anterior se deduce que para que la división en unidades de ejecución propuesta cumpla la Ley los aprovechamientos reales de cada unidad están limitados;;

$$\text{Polígono 1 A.T., } \frac{511.318}{796.300} = 0,642117$$



$$\text{Polígono 2 A.T.}, \frac{36.899}{57.465} = 0,642113$$

Diferencia de aprovechamiento:

$$\text{A.T. Polígono 1} - \text{A.T. Polígono 2} = 0,000004 \text{ (k)}$$

$$15\% \text{ de A.T. del Área de Reparto} = \frac{0,642117 \times 15}{100} = 0,096317 \text{ (T)}$$

$K < T$ CUMPLE

1.4.4. DISTRIBUCIÓN DE LAS RESERVAS DOTACIONALES ENTRE LOS POLÍGONOS

Es la siguiente:

POLÍGONO 1

* Sistemas de espacios

libres de dominio y uso público: 159.497 m²

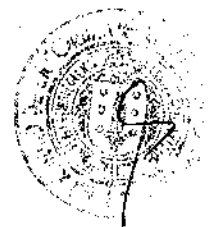
* Equipamientos públicos: 18.631 m²

POLÍGONO 2

* Sistemas de espacios

libres de dominio y uso público: 36.373 m²

El polígono número 1 soporta la totalidad de los equipamientos públicos, exigidos por el desarrollo del Plan Parcial.



1.5. LA ORDENACION PROYECTADA.

1.5.1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.

La ordenación propuesta por el Plan Parcial obedece a los criterios señalados en el punto anterior y desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.M. para el sector de Suelo Urbanizable S-4 Vío.

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

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

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

En segundo lugar, una serie de letras caracterizan el uso de la zona. EL, DP, SC, etc.

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

El principal estructurante de la totalidad de la ordenación del sector es la red viaria, que adaptándose a los fuertes condicionantes topográficos del terreno, va generando a su alrededor la trama urbana, articulando, delimitando y relacionando las distintas zonas entre sí, tanto las zonas comerciales (Z4 M), como las destinadas a espacios libres (Z1 EL) o las zonas que alojan equipamientos públicos al servicio del sector (Z2 EQ).

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PLAN PARCIAL DE VÍO

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	ALTURA Nº PLANTAS	SUPERFICIE ZONA	%
Z1	EL-1	66.858			195.870	28,08
	EL-2	22.791				
	EL-3	17.665				
	EL-4	16.436				
	EL-5	35.747				
	EL-6	36.373				
Z2	EQ	18.631			18.631	2,67
Z3	LP	16.957			16.957	2,43
Z4	M1-1	7.705	16.720	B+3	354.128	50,77
	M1-2	14.406	35.406	B+3		
	M1-3	3.621	7.135	B+3		
	M1-4	8.023	11.221	B+3		
	M1-5	10.563	17.897	B+3		
	M2-1	6.091	14.467	B+3		
	M2-2	11.733	17.545	B+3		
	M3-1	4.450	10.320	B+3		
	M3-2	2.831	6.316	B+3		
	M3-3	2.324	5.260	B+3		
	M3-4	3.310	8.412	B+3		
	M4-1	9.619	22.586	B+3		
	M4-2	7.074	18.180	B+3		
	M5-1	10.192	24.362	B+3		
	M5-2	5.738	10.902	B+3		
	M6-1	27.276	31.882	B+2		
	M6-2	3.943	4.766	B+2		
	M6-3	8.635	6.400	B+2		
	M6-4	8.356	6.400	B+2		
	M6-5	8.219	6.400	B+2		
	M6-6	8.076	6.400	B+2		
	M6-7	7.923	6.400	B+2		
	M6-8	7.522	6.400	B+2		
	M7-1	8.143	15.527	B+3		
	M7-2	8.237	14.432	B+3		
	M7-3	10.140	16.950	B+3		
	M7-4	10.140	16.950	B+3		
	M7-5	5.645	11.105	B+3		
	M8-1	11.222	15.017	B+2		
	M8-2	8.112	10.500	B+2		
	M8-3	9.315	12.461	B+2		
	M9-1	7.983	11.249	B+2		
	M9-2	8.112	10.500	B+2		
	M9-3	8.112	10.500	B+2		
	M10-1	8.107	10.500	B+2		
	M10-2	8.112	10.500	B+2		
	M10-3	8.112	10.500	B+2		
	M11-1	8.638	10.950	B+2		
	M11-2	8.638	10.950	B+2		
	M11-3	8.638	10.950	B+2		
	M12-1	6.209	11.311	B+3		
	M12-2	5.557	10.799	B+3		
	M12-3	9.326	14.789	B+3		
Z5	P1	15.223			24.974	3,58
	P2	9.751				
Z6	VIARIO	79.840			79.840	11,45
Z7	CT	1.535			7.180	1,03
	DA	5.645				
TOTALES		697.580	548.217		697.580	100,00

1.5.2. RED VIARIA (Planos PO-4 y P0-5)

1.5.2.1. ENLACES CON EL EXTERIOR.

Tres rotondas son los elementos básicos de la estructura de la red viaria, tanto para conexiones interiores, como después veremos, como para la red exterior. Situadas en el Sistema General Incorporado, de ellas parten los viales que van a conectar con el Polígono de POCOMACO, así como el vial que, fuera del Sector, se prolongará en el VG-S4.02; la primera denominada en el Plano PO-4, como "A" y la segunda como "B" que, interconectadas entre sí, definen la calle que enlazará el extremo Este en el borde de Arteixo, con el Oeste donde se sitúa una última rotonda de enlace con el Sistema QG-S4.01.

1.5.2.2. LA RED VIARIA PROPIA DEL SECTOR.

Ya vimos cómo el Sistema General Incorporado es el elemento esencial de la articulación del viario exterior y cómo, a través de él, se interconexionan los extremos Este-Oeste del Sector.

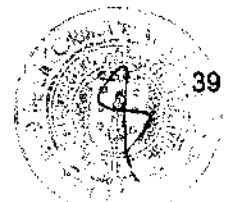
Al margen de esta vía denominada como Vial 1 y Vial 2, ocho nuevas calles completan la trama viaria, que se describen a continuación:

VIAL 1:

Vial de conexión entre las rotondas A, B y C, que comunican el sector con el exterior, de 25 m. de ancho total, disponiendo bandas de aparcamiento en toda su longitud a ambos lados de la calzada. La dimensión de las rotondas A, B y C, es de 24 m. de diámetro interior.

VIAL 2:

Vial que conecta la rotonda B con el exterior a través del futuro vial VG.S4.02. El ancho total es de 25 m., disponiendo bandas de aparcamiento a ambos lados.



VIAL 3:

Vial que une el área de aparcamiento Z5-P1 con la rotonda G, de 22 m. de ancho, con bandas de aparcamiento en ambos lados. La rotonda G presenta un diámetro interior de 22 m.

VIAL 4:

Vial que conecta las rotondas A y E, de 22 m. de ancho, con bandas de aparcamiento en ambos lados. Las rotondas A y E presentan un diámetro interior de 24 m.

VIAL 5:

Vial que conecta el vial 6 con el espacio libre Z3.LP, de 17 m. de ancho, con bandas de aparcamiento en ambos lados.

VIAL 6:

Vial de conexión entre las rotondas E y F de 22 m. de ancho, con bandas de aparcamiento a ambos lados. La rotonda F presenta un diámetro interior de 24 m., linda con la reserva de espacio libre, que permitirá la conexión sin condicionantes con el Sistema General QG-54.01.

VIAL 7:

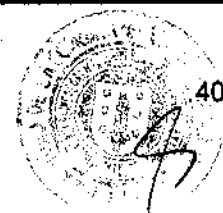
Vial de conexión entre las rotondas E y D, de 22 m. de ancho, presenta bandas de aparcamiento a ambos lados. La rotonda D presenta un diámetro interior de 24 m.

VIAL 8:

Vial de conexión entre la rotonda B y el vial 7, con un ancho total de 22 m., presenta bandas de aparcamiento a ambos lados.

VIAL 9:

Vial interior de conexión entre las rotondas C y D, de 22 m. de ancho, con bandas de aparcamiento a ambos lados. La rotonda C, servirá para la conexión futura por el límite Oeste con la carretera y autovía Coruña-Carballo, a través del T.M. de Arteixo.



VIAL 10:

Vial que comunica la rotonda D con el exterior del ámbito en su parte Norte, con un ancho total de 17 m.

1.5.3. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

El sistema de espacios libres está compuesto, tal y como se especifica en el plano PO-3. ZONIFICACION, por seis piezas que constituyen lo que el Plan Parcial identifica como Parques y Jardines. Las áreas propuestas cumplen con las exigencias establecidas en el artículo 47 de la LOUG 9/2002.

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

IDENTIFICACION DE ZONA		SUPERFICIES	TOTALES
Z1	EL-1	66.858 m ²	195.870 m ²
	EL-2	22.791 m ²	
	EL-3	17.665 m ²	
	EL-4	16.436 m ²	
	EL-5	35.747 m ²	
	EL-6	36.373 m ²	

Como se deduce del cuadro anterior, el sistema Espacios Libres Públicos, lo constituye una bolsa de suelo de 195.870 m², muy superior a los 85.376 m² exigibles como reserva mínima de suelo para esta dotación y que es el 10% de la superficie bruta del ámbito, siendo la misma 853.765 m².

1.5.4. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

Dado que la superficie ordenada por el Plan Parcial es de 697.580 m², la reserva mínima de suelo para esta dotación, fijada en el artículo 47 de la LOUG 9/2002, es de un 2% de la superficie total ordenada.

De lo anterior se deduce que la dotación mínima que debe preverse es de 13.952 m².

El Plan Parcial ordena como terrenos de reserva para EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS 18.631 m² de suelo, concretamente los identificados en el Plano de Zonificación PO-3. ZONIFICACION como

Z2 EQ 18.631 m²

1.5.5. LA PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El art. 47 de la LOUG 9/2002 establece que los Planes Parciales, en ámbitos de uso industrial, contendrán la previsión de aparcamientos en proporción mínima de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de edificación.

Como quiera que los m² de edificación destinados a usos lucrativos privados ordenados por el Plan Parcial son 548.217 m², significa que la **previsión mínima legal** de plazas de aparcamiento que el Plan Parcial debe hacer es de **5.482 plazas**, de las cuales, como mínimo, la cuarta parte (1.371 plazas) serán de dominio público.

El Plan Parcial asigna el carácter de público a todas las plazas de aparcamiento anexas a la red viaria y a las que se prevén en las parcelas de uso exclusivo "aparcamiento".

En los planos de RED VIARIA, PLANTA se dibujan y contabilizan las plazas de aparcamiento anexas al mismo, y las de las parcelas de aparcamiento en superficie, sumando un total de 2.940 plazas de turismos y 52 plazas de camiones.

La previsión total de plazas de aparcamiento públicas que hace el Plan Parcial es de **2.992 plazas**, superior a las 1.371 exigidas.

RESERVA DE APARCAMIENTO		Nº PLAZAS	TOTAL
PLAZAS EN ZONA Z6 (Anexas a red viaria)		2.331 (30 plazas adaptadas)	2.331
PLAZAS EN ZONA Z-5 (En parcela exclusiva)	P-1	609 (10 plazas adaptadas)	661
	P-2	52 (plazas camiones)	
TOTAL.....			2.992



1.6. LA ORDENACION DE LOS USOS LUCRATIVOS PRIVADOS.

La ordenación de los USOS LUCRATIVOS PRIVADOS del presente Plan Parcial, se desarrolla en base a la identificación de los siguientes usos:

- USO INDUSTRIAL - COMERCIAL
- USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION

1.6.1. USO INDUSTRIAL – COMERCIAL.

De forma genérica el uso industrial – comercial se sitúa en doce zonas en parcela exclusiva, identificándose con la siguiente simbología.

Z4-M1, Z4-M2, Z4-M3, Z4-M4, Z4-M5, Z4-M6, Z4-M7, Z4-M8, Z4-M9, Z4-M10, Z4-M11 Y Z4-M12.

La superficie de cada zona, así como su edificabilidad es la siguiente:

CUADRO DE EDIFICABILIDAD

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	ALTURA Nº PLANTAS
Z4	M1-1	7.705	5.656	11.064	16.720	B+3
	M1-2	14.406	11.052	24.354	35.406	B+3
	M1-3	3.621	2.425	4.710	7.135	B+3
	M1-4	8.023	6.406	4.815	11.221	B+3
	M1-5	10.563	8.135	9.762	17.897	B+3
	M2-1	6.091	4.021	10.446	14.467	B+3
	M2-2	11.733	8.845	8.700	17.545	B+3
	M3-1	4.450	2.580	7.740	10.320	B+3
	M3-2	2.831	1.579	4.737	6.316	B+3
	M3-3	2.324	1.315	3.945	5.260	B+3
	M3-4	3.310	2.103	6.309	8.412	B+3
	M4-1	9.619	6.878	15.708	22.586	B+3
	M4-2	7.074	4.695	13.485	18.180	B+3
	M5-1	10.192	7.583	16.779	24.362	B+3
	M5-2	5.738	3.612	7.290	10.902	B+3
	M6-1	27.276	20.158	11.724	31.882	B+2
	M6-2	3.943	2.606	2.160	4.766	B+2
	M6-3	8.635	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-4	8.356	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-5	8.219	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-6	8.076	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-7	7.923	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-8	7.522	5.200	1.200	6.400	B+2
	M7-1	8.143	6.014	9.513	15.527	B+3
	M7-2	8.237	6.245	8.187	14.432	B+3
	M7-3	10.140	7.950	9.000	16.950	B+3
	M7-4	10.140	7.950	9.000	16.950	B+3
	M7-5	5.645	4.103	7.002	11.105	B+3
	M8-1	11.222	8.273	6.744	15.017	B+2
	M8-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M8-3	9.315	6.779	5.682	12.461	B+2
	M9-1	7.983	5.731	5.518	11.249	B+2
	M9-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M9-3	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-1	8.107	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-3	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M11-1	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M11-2	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M11-3	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M12-1	6.209	4.834	6.477	11.311	B+3
	M12-2	5.557	4.157	6.642	10.799	B+3
	M12-3	9.326	7.340	7.449	14.789	B+3
TOTALES		354.128	255.575	292.642	548.217	



1.6.2. USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION:

El uso Infraestructura de la Urbanización engloba los servicios infraestructurales al servicio del Sector.

- USO ENERGIA ELECTRICA (CENTROS DE TRANSFORMACION), de titularidad pública que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z7 CT-1, Z7 CT-2, Z7 CT-3, Z7 CT-4, Z7 CT-5, Z7 CT-6, Z7 CT-7, Z7 CT-8, Z7 CT-9, Z7 CT-10, Z7 CT-11, Z7 CT-12, Z7 CT-13, Z7 CT-14 Y Z7 CT-15.

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

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

USOS ENERGIA ELECTRICA (CENTROS DE TRANSFORMACION) 1.535 m² de parcela.

Dicha superficie se reparte entre 15 zonas que suman 1.535 m².

USO DEPÓSITO DE AGUAS, de titularidad pública, que identificamos con la siguiente simbología en los planos de ordenación Z7-DA.

Se reserva una parcela de 5.645 m², en la zona Norte, integrada en la zona verde.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia" en el presente documento se incorpora el plano PO-15 ITINERARIO PEATONAL COLINDANTE CON RED VIARIA AJUSTADO A LO DISPUESTO EN LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA, en el que se justifica que en el presente Plan Parcial queda garantizada la accesibilidad a todas las zonas ordenadas en el documento independientemente de su carácter público o privado a través de un itinerario peatonal (indicado a rojo) colindando con las vías rodadas.

1.8. CONEXIÓN DEL SECTOR CON LOS SISTEMAS GENERALES



VIARIO

La red viaria del sector, conectará con la general a través del polígono de Pocomaco, mediante un paso bajo el FF.CC., y del vial VG-S4.02, hasta su conexión con el vial VG-06.

La definición del vial general VG-S4.01, al estar incluido en el sector, se realizará en el proyecto de urbanización, formando parte de su presupuesto, estando incluida su valoración en el estudio económico del presente Plan Parcial.

Asimismo, se prevén conexiones por el norte y el este, a través del Ayuntamiento de Arteixo con la autovía y carretera Coruña – Carballo.

El concesionario está obligado a la elaboración del Plan Especial y a la adquisición de los terrenos, para la apertura del vial VG-S4.02.

ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

La conexión exterior al sistema general de abastecimiento de agua del Polígono de Vío, se efectuará en el depósito que la compañía de distribución EMALCSA posee en la Avenida de Alfonso Molina.

De este depósito partirá una canalización que, por bombeo, elevará el suministro a un segundo depósito existente en La Zapateira, para de éste discurrir por gravedad mediante una canalización de diámetro 250 mm. hasta el Polígono de Vío.

En cuanto a las redes de saneamiento, tanto de pluviales como de residuales, la conexión exterior de las mismas se realizará al comienzo de la canalización del río Mesoiro, a la altura de la gasolinera del Polígono de Pocomaco, ejecutándose las canalizaciones por el centro de los viales de este Polígono.

Los dos puntos de enlace con el Polígono de Vío se sitúan, uno en el paso inferior del ferrocarril, y el otro en el entorno de la Tercera Avenida con el espacio libre colindante.

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Cláusulas del concurso, la garantía de estas conexiones es obligación del Ayuntamiento.

Cálculos hidráulicos

Se utilizarán los métodos de dimensionamiento adecuados para la determinación de caudales, diámetros y velocidades dentro de los parámetros permitidos y para el trazado propuesto, de modo a optimizar las redes. En el caso de obtención de velocidades muy bajas se aumentarán las pendientes para evitar sedimentaciones, y en el caso de velocidades muy altas que pudieran provocar erosiones se proyectará la red con los correspondientes resaltes en los pozos de registro. En particular, se aconseja el empleo de los ábacos de Prandtl-Colebrook porque dan resultados muy fiables en el estudio de flujos en conductos circulares para caudales pequeños y medianos (red de residuales) y el empleo de la fórmula de Manning para la red de pluviales, siempre con coeficientes de rugosidad correspondientes a tubos plásticos lisos. En ningún caso se permitirá la puesta en carga de la red, considerándose suficiente un grado de llenado máximo del 80% (calado del 75%).

A) Colectores finales: Red de aguas residuales

Los caudales y pendientes extremos son:

D= 300 mm
i= 0.01
Calado 22.5 cm
Llenado 80%
v= 2.0 m/s
Q= 0.114 m³/s > Q_{máx}

B) Colectores finales: Red de aguas pluviales

Las capacidades mínimas son:

D=800 mm
i=0.02
Calado 60.0 cm
Llenado 80%
v= 5.4 m/s
Q= 2.212 m³/s

Si nos apoyamos, del lado de la seguridad, en los datos obtenidos para la estación meteorológica de Santiago- Lavacolla y seguimos la Instrucción 5.1-IC del MOPT, y aplicamos el método racional porque trabajamos con cuencas inferiores a 200 Ha, los caudales de lluvia del Polígono se calculan tomando como aportación específica el valor de la intensidad de lluvia de 10 minutos de duración para un periodo de retorno de 10 años.

En estas condiciones tenemos:

Máxima precipitación registrada en la zona en los últimos 10 años = 100 mm. En ausencia de datos sobre los parámetros de Gumbel, consideramos como máxima precipitación horaria el 25% de este valor, es decir $I_h = 25 \text{ mm/h}$.

Por tanto $I_{10m} = 9.25 \times I_h \times t^{-0.55} = 65 \text{ mm/h}$

que equivalen a 180 l/Ha-s

Se consideran, además, el valor global de escorrentía $C=0.8$ y no se tiene en cuenta el tiempo de concentración.

Colector vial 6= $.180 \times 9 \times .8 = 1.296 \text{ m}^3/\text{s} < 2.212 \text{ m}^3/\text{s}$

Colector vial 1= $.180 \times 15 \times .8 = 2.160 \text{ m}^3/\text{s} < 2.212 \text{ m}^3/\text{s}$

Para colector final único de $D=1000 \text{ mm}$, tendremos:

D=1000 mm
i= 0.02
Calado 75 cm
Llenado 80%
v= 6.4 m/s
Q= $4.998 \text{ m}^3/\text{s} > 1.296 + 2.160 = 3.456 \text{ m}^3/\text{s}$



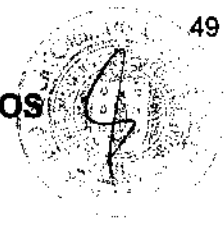
ENERGÍA ELÉCTRICA

Según conversaciones con la empresa distribuidora Unión FENOSA, la alimentación se realizará desde la subestación de la Grela, mediante conducción subterránea de 3.700 m. de longitud, lo que garantizará para el sector cualquier potencia que se demande, estimándose inicialmente en torno a los 13 MW.

El Proyecto de Urbanización contemplará el soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión existentes en el ámbito.

Si bien el informe del Técnico Municipal, señala que los centros de transformación serán subterráneos, realizada la oportuna consulta con la empresa suministradora, manifiesta que aparte de su mayor coste, la explotación de los centros de transformación subterráneos tiene sus inconvenientes, por lo que considera más adecuado adoptar una solución intermedia entre la solución en superficie y la subterránea, que es la instalación de centros de transformación semienterrados, que aminoran el impacto estético y no crean ningún problema de explotación.

1.9. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS



MOVIMIENTOS DE TIERRA

Las parcelas quedarán explanadas ajustándose a las rasantes de las aceras de los viales correspondientes. En desmontes se permitirá dejar la parcelas con hasta 1 metro por encima de rasantes, con pendiente transversal del 4%.

En las zonas verdes de uso y dominio público se procurará respetar el terreno natural existente, para no incrementar innecesariamente los movimientos de tierra.

Los movimientos de tierra resultantes de las explanaciones previstas son:

- 717.000 m² de desbroce de tierra vegetal
- 2.106.000 m³ de desmonte en roca
- 2.064.000 m³ de terraplén, procedente del desmonte

RED VIARIA

Tráfico

Se adoptan los siguientes índices:

- 1.60 camiones/día por 1000 m² de superficie de parcela
- 6.00 turismos/día por 1000 m² de superficie de parcela

De acuerdo con estas condiciones, el tráfico previsto es de categoría T2 (medio-alto) a alcanzar en un periodo de 20 años, teniendo en cuenta la superficie total de actuación y los usos definidos.

La justificación de esta categoría de aplicar a los 548.217 m² de superficie aprovechada los índices de 1,6 camiones y de 6 coches por cada 1.000 m² al día, lo que nos da una intensidad acumulada IMD de 4.166 veh/día de los que el 21% se supone pesado (877 camiones/día), con incidencia en cada carril de circulación del 50%, es decir IMDp = 438 camiones/día, es decir tráfico T2 (hasta 800 camiones/día), sin contar que este tráfico se reparte entre varias calles.

Sin embargo, para la VG-S4.02 y los viales 1 y 2, se considera tráfico T1.

Sección tipo

Los viales se proyectan con aceras de 2.50 m, bandas de aparcamiento en batería de 5.00 m y dos carriles de 3.50 metros, con anchura geométrica total de 22,00 metros, salvo los viales 1 y 2, que los carriles son de 5 m. y, por tanto, su anchura de 25 m.

Para las intersecciones principales se proyectan glorietas de diversos radios.

Firme

Para el firme se considerará sección estructural flexible sobre explanada mejorada, según la Instrucción 6.1-IC, empleando como subbase zahorra artificial, cumpliendo en su caso la Instrucción 6.2.-IC. Estará formada por las siguientes capas:

- Capa de rodadura de 6 cm de aglomerado en caliente tipo D-12, con riego de adherencia ECR-2 .
- Capa intermedia de 7 cm de aglomerado en caliente tipo G-20, con riego de imprimación ECL-1.
- Capa de base granular de 25 cm de espesor mínimo de zahorra artificial tipo Z-2.
- Explanada mejorada E-2



Para las aceras se utilizará baldosa estriada de cemento hidráulico en color sobre solera de hormigón de 15 cm y bordillo de granito, que será rebasable en los accesos a parcelas.

Todos los materiales empleados en el firme cumplirán las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes vigente.

Las obras de pavimentación se ejecutarán al final de la urbanización, con objeto de no dañar innecesariamente las bases y capas de rodadura de los viales. En caso de que durante estas obras sea imprescindible la ejecución de otras obras pendientes, se hará circular el tráfico de maquinaria y vehículos pesados sobre la capa base ya extendida ó compactada, ó sobre ensanches de las plataformas de los viales dispuestos al efecto. En estos casos se propone aplicar un simple tratamiento superficial (STS) sobre la capa de base.

Trazado

La red viaria es cerrada sobre el núcleo central del parque, con ramales a los extremos del mismo. El trazado es suave con radios de acuerdo en planta que no bajan de 100 metros, y rasantes proyectadas para no superar pendientes del 10%.

La longitud total de calles interiores es de 4.670 metros, en la que está incluido el vial general VG-S4.01.

RED DE SANEAMIENTO

Se proyectará sistema separativo para las aguas residuales y pluviales. Se emplearán tubos de PVC reforzado para residuales y de PVC y hormigón para pluviales y pozos de registro hormigonados in situ. Los diámetros mínimos a emplear serán de 300 mm., de acuerdo con lo establecido en la NTE-ISA. La distancia entre pozos no superará los 30 m. en residuales y 40 m. en pluviales. Las redes en los viales serán únicas con canalización discurriendo por el eje de la calle.

Los colectores seguirán el trazado de las calles y recogerán las aguas de lluvia del Parque a través de caces-sumidero y arquetas-sumidero, y las residuales directamente desde las acometidas a parcelas. Las parcelas tendrán también acometidas a la red pluvial. La red de residuales se proyectará con cámaras de descarga en colas de ramal.

Las velocidades para las aguas residuales estarán comprendidas entre 0,6 y 3 m/seg. y para las pluviales entre 0,4 y 5 m/seg.

RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO

La red de distribución será en anillo, con ramales a los extremos del polígono. Estará dotada de acometidas a todas las parcelas, sistema de hidrantes de acuerdo a normas CPI, y bocas de riego para limpieza de la red viaria y atención de zonas verdes y espacios libres.

Se emplearán tuberías de presión de fundición dúctil reforzada, con capacidad para la dotación de 0.50 l/s-ha, con punta de 2,4, más las necesidades de riego de 2 l/m²-día y los caudales de hidrantes (500 l/minuto). La velocidad no será superior a 1.50 m/s.

Con ello, resultará el siguiente caudal punta:

$$\text{Dotación } 0,50 \text{ l/s Ha} \times 70 \text{ Has} = 35 \text{ l/s}$$

$$\text{Riego } 2 \text{ l/m}^2 \text{ día} \times 70.000 \text{ m}^2 \text{ Z.V.} / (8\text{h} \times 3.600) = 5 \text{ l/s.}$$

Por tanto, caudal continuo 40 l/s, que por aplicación del coeficiente 2,4, resulta un caudal punta de 96 l/s.

Se proyecta además un depósito de 5.000 m³, que permite una autonomía mínima para 14 horas de demanda ininterrumpida del caudal punta, equivalente a día y medio si consideramos el caudal continuo de 40 l/s;

$$5.000 \times 1.000 / (40 \times 24 \times 3.600) = 1,45 \text{ días.}$$

La velocidad máxima se impone para limitar las pérdidas, la erosión, los ruidos, el golpe de ariete y los fenómenos de cavitación y, por tanto, condiciona el calibre de los tubos. La velocidad mínima, dado que a menor velocidad, más sección para el mismo caudal servido, la dará el dimensionamiento racional de la red a nivel de proyecto.

Los hidrantes contra incendios cumplirán la CPI y la normativa Municipal al respecto.

CANALIZACIONES ELECTRICAS.

La alimentación del Polígono se realizará desde la subestación de La Grela, mediante conducción subterránea de 3.700 m. de longitud.

La red eléctrica estará compuesta por centros de transformación compactos semiocultos en taludes, línea de media tensión subterránea uniéndolos en anillo y red de baja tensión con acometidas a todas las parcelas. Se seguirá el trazado de viales con cierres en anillo. Ambas redes de BT y MT se alojarán en canalizaciones subterráneas de protección consistentes en tubos de polietileno reticulado corrugado y reforzado (doble capa).

Asimismo, se canalizarán las actuales líneas aéreas existentes, en aquellos tramos que proceda, considerándose su importe prorrateado en el presupuesto de instalación eléctrica.

ALUMBRADO PUBLICO

Se utilizan lámparas de VSAP de 250 W y alto factor, con luminarias estancas y columnas galvanizadas de 9 metros de altura.

La canalización será en tubería de PER ó PVC y el cableado de cobre tipo VR de 0.6/1.0 KV de 16 mm² de sección mínima. Tendrá un centro de mando, adaptado al modelo Municipal, con circuitos de partida dobles para permitir reducir las potencias consumidas en un 50%, a través de un interruptor horario.

Se colocarán 2 tuberías de 110 mm., con una profundidad mínima de 40 cm. y en cruces de calzada 4 tubos a 60 cm.

A pie de cada punto de luz, se instalarán arquetas de 40x40 cm. tipo Ayuntamiento y de 60x60 cm. en los cruces de calzada.

La distribución de puntos de luz será tal que se conseguirán luminancias medias superiores a 20 lux, para conseguir uniformidades de iluminación de 0,50 y bajos grados de deslumbramiento. Se respetará el reglamento REBT.

INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones se ha proyectado según las directrices establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, con conducción de 9 tubos de polietileno expandido corrugado, tipo "telecomunicaciones", de diámetro 110 mm. y arqueta tipo "Ayuntamiento", de 2,25 x 1,13 x 1,30 m., de tres compartimentos, con salida a las arquetas de ICT de acometida a cada parcela.

RED DE GAS

En el proyecto de urbanización se incluye la red de gas.

JARDINERÍA Y VARIOS

El proyecto de urbanización contemplará las reservas de zonas verdes previstas en la zonificación de este Plan Parcial con plantación de especies arbóreas autóctonas y decorativas, el enriquecimiento de las superficies con extensión de manto vegetal y sembrado de césped y el apoyo de iluminación artificial, mobiliario urbano y riego.

El proyecto de urbanización contemplará, así mismo, la ejecución de muros de sostenimiento, allí donde lo aconseje el respeto a las rasantes de viales y parcelas definidos sin pérdida sensible de superficies disponibles.

El riego de las zonas verdes será automatizado.

1.10. PLAZO DE EJECUCIÓN

Se prevé un plazo de ejecución de 24 meses para el Polígono 1 y de 6 meses para el Polígono 2.

1.11. PROGRAMA DE TRABAJO

El capítulo principal de la obra de urbanización es el movimiento de tierras, con gran volumen de desmonte en roca, por lo que el desarrollo de la obra vendrá condicionado por el ritmo de desmonte y deberá ser un ritmo lineal.

Para el Polígono 1 se deberá terminar el desmonte y el terraplenado en un plazo inferior a 20 meses lo que supone un volumen mensual de 95.000 m³, o diario de 4.750 m³ en ambos apartados, por lo que se exigirá un plan de trabajo específico de movimiento de tierras para coordinar voladuras, troceo y desplazamiento a las áreas de relleno, con apertura de varios frentes simultáneamente, y una definición de zonas de seguridad en las operaciones.

Los primeros desmontes se harán en trinchera siguiendo los ejes de los viales proyectados, terraplenando también en viales en esta primera fase. De este modo se podrán iniciar las obras de canalizaciones y registros de la urbanización, que se harán simultáneamente para permitir la ejecución y replanteo de bordillos y soleras de aceras.

En los 5 meses finales se acometerán las obras de pavimentación de aceras y calzadas, los elementos exteriores del alumbrado y las obras de jardinería y remate.

En el Polígono 2 las actuaciones serán similares, pero dado el menor volumen de obra, los plazos respectivos serán de 4 y 2 meses.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

III.A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

OBJETO

Las presentes ordenanzas tienen por objeto establecer la Reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, de acuerdo con las especificaciones contenidas en la LOUG 9/2002.

ART. 1.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se seguirán los criterios del Plan General contenidos en el artículo 1.1.5.

ART. 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

En lo relativo a las Condiciones Generales de la Edificación se estará al contenido del Título VI del Plan General de Ordenación.

ART. 3.- ALTURA.

Las especiales características de la ordenación exigen que se determine dónde se mide la altura de la edificación.

Se siguen las condiciones fijadas en el art. 6.4.3. Altura, con las siguientes matizaciones.

- 3.b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de cualquiera de sus fachadas desde la rasante referida a los perfiles longitudinales de las vías hasta el plano inferior del forjado del último piso o del tirante de la nave.
- 3.d) En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de 430 cms. sobre la línea de altura del edificio antes definida. En las fachadas podrán aflorar los frontones triangulares consecuencia de los planos de la cubierta, con las limitaciones de altura y pendiente a la que están sometidos aquellos.



3.f) Construcciones por encima de la altura.

Podrán autorizarse alturas mayores o menores para elementos concretos de la edificación justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.

ART. 4. FACHADAS. DEFINICIÓN.

a) Fachada principal.

Es la proyección de cualquier plano paralelo a la vía pública.

b) Fachada posterior.

La que conforma la edificación y es opuesta a la principal, dé o no frente a una vía pública.

c) Fachadas laterales. El resto de las fachadas que conforman el edificio.

ART. 5.- MANZANA.- UNIDAD URBANA.

MANZANA:

Es un espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, delimitado por calles por todos sus lados.

UNIDAD URBANA:

Es un espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, delimitado por calles y espacios libres públicos o bordes del ámbito de actuación.

ART. 6.- POLÍGONO.

Los polígonos se configuran como los ámbitos territoriales que comportan la ejecución integral del Planeamiento y serán delimitados por el Plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

**ART. 7.- ETAPA.**

Es la programación temporal de las obras de Urbanización que ha de ser coherente con las demás determinaciones del Plan parcial.

ART. 8.- FASE.

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Art. 54.2 del Reglamento de planeamiento urbanístico).

ART. 9.- ALINEACIONES.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 6.2.1. del P.G.O.M.

ART. 10.- RASANTE.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.5. del P.G.O.M.

ART. 11.- RETRANQUEO.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 6.3.6. del P.G.O.M.

ART. 12.- EDIFICACIÓN AISLADA.

Es la situada en parcela independiente con una única edificación con obligación de retranqueos a todos los linderos.

ART. 13.- EDIFICACIÓN PAREADA.

Es la que constituyen dos edificios independientes, adosados entre sí.

**ART. 14.- EDIFICACIÓN ADOSADA.**

Es la situada en parcela independiente en continuidad con otra y otras edificaciones.

Un conjunto de varias edificaciones adosadas constituyen una agrupación.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del PDA-1102
..... se presenta con fecha 26-11-03
para su transmisión
El funcionario encargado,



III.B. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ART. 15.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Los artículos que siguen tienen la finalidad de regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollen la ordenación.

ART. 16.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Los terrenos vienen clasificados en el Plan General de Ordenación Municipal.

Las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Parcial tendrán la consideración de edificables en las condiciones que señale el presente documento de planeamiento, cuando reúnan los requisitos fijados por el mismo.

ART. 17. - FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Plan General de Ordenación del Término Municipal de La Coruña y en el presente Plan Parcial.

Dichos deberes, ~~deducidos de las facultades,~~ son los siguientes:

a) De carácter general:

- Ceder obligatoria y gratuitamente las redes de servicios, de prestación municipal de infraestructuras, al Ayuntamiento de La Coruña.
- Costear la urbanización y las infraestructuras generales necesarias para su funcionamiento.
- Conservar y mantener las zonas Públicas hasta su recepción por el Ayuntamiento y el de las privadas sin limitación de periodo, de acuerdo con los artículos 67 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Consecuencia de la adjudicación de Concurso:



Obligaciones del adjudicatario.

Serán obligaciones del adjudicatario, además de las previstas con carácter general en la normativa aplicable, las siguientes:

1ª.- Redactar y presentar ante el Ayuntamiento, en los plazos contenidos en el presente pliego y con respecto a las determinaciones de los instrumentos urbanísticos de rango superior, el Plan Parcial del Sector, el Plan Especial del VGS9.02, el Proyecto de Urbanización del polígono núm. 1 y, en su caso, el Proyecto de Reparcelación necesario para adjudicar parcelas a los terceros excluidos de la expropiación, coadyuvando con diligencia a su tramitación.

2ª.- Ceder al Ayuntamiento de A Coruña todos los terrenos que se destinen al uso público y dotacional según la calificación resultante del Plan General y del Plan Parcial.

3ª.- Ejecutar las obras del polígono núm. 1 con inclusión del vial VG-S4.01 con estricta sujeción al Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización, en el plazo y condiciones señaladas, sin más modificaciones que las que debidamente se autoricen.

4ª.- Redactar y presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos de Expropiación del polígono 1 y del VG-S9.01 dentro de los plazos señalados en el presente pliego para su tramitación por el procedimiento de tasación conjunta, prestar asistencia técnico-jurídica al Ayuntamiento de A Coruña durante la tramitación del expediente expropiatorio, y hacer frente al pago de los justiprecios correspondientes hasta su definitivo y total abono.

5ª.- Proceder a la enajenación de las parcelas resultantes.

6ª.- Adoptar, especialmente durante la ejecución de las obras, todas aquellas medidas que mejor convengan en evitación de daños a las personas o sus bienes, y entre ellas la suscripción de las correspondientes pólizas de seguros, copia de las cuales deberá ser presentada ante el Ayuntamiento. Serán de cuenta del adjudicatario las

indemnizaciones que los particulares puedan reclamar por daños o perjuicios causados con ocasión de las obras.

7ª.- Satisfacer los tributos legalmente establecidos.

8ª.- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, en especial las laborales, en todos sus aspectos, incluidos los de previsión y seguridad social en vigor.

9ª.- Cumplir las Ordenanzas Municipales.

10ª.- Cumplir las demás obligaciones a su cargo dimanantes de este pliego o que sean de aplicación.

ART. 18.- SISTEMAS Y ZONAS.

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

Sistemas Generales

- Incluidos ó adscritas a efectos de planeamiento.
- De centros de infraestructura: Depósito de agua, centros de transformación, etc.)

Sistemas Interiores

- De comunicaciones: Red viaria interna.
- De equipamiento: Deportivo, social, docente
- De espacios libres: Parques y jardines públicos.

Zonas Edificables

- De uso comercial-industrial y de equipamientos y/o servicios urbanos.

ART. 19- CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL.



El Plan Parcial efectúa una calificación pormenorizada del suelo dentro de su ámbito distinguiendo:

a) Suelo de uso público.

- 1.- Suelo destinado a viales y aparcamientos.
- 2.- Suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.

Dentro de cada uno de los subtipos considerados, se distribuyen los usos concretos a que se destina la reserva.

Una ordenanza específica regula las condiciones de la edificación en cada uno de los tipos de suelo 1 y 2 descritos.

b) Suelo de uso privado.

- 1.- Suelo edificable de uso predominante industrial-comercial, distinguiendo, según el tamaño y tipo de actividad las categorías que se especifican en el artículo 34 de las presentes ordenanzas.
- 2.- Suelo dotacional privado.

ART. 20- USOS.

Se estará a lo determinado en el Título V de la Normativa Urbanística del Plan General.



III.C. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

ART. 21.- GENERALIDADES.

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse a través de los correspondientes Estudios de Detalle dentro de los límites que señala el artículo 73 de la LOUG 9/2002 para dicho instrumento de planeamiento. La realización material de sus determinaciones se llevará a cabo mediante el correspondiente proyecto de urbanización.

ART. 22.- PLANO DE ZONIFICACIÓN.

En el Plan Parcial se incluye un Plano de Zonificación que permite identificar cada zona y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que mas adelante se detallan.

ART. 23.- ESTUDIOS DE DETALLE.

En desarrollo del Plan Parcial se podrán redactar Estudios de Detalle con los objetivos marcados en el artículo 73 de la LOUG 9/2002:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas o de composición de la edificación complementarias del Planeamiento.

Dentro de las posibilidades que ofrece esta figura urbanística, se contempla la de trazar vías interiores de carácter privado que permitan reordenar las parcelas, previo el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Estas vías interiores de nueva planta se considerarán compatibles con el apartado b) del citado artículo cuando:

1) Tengan un uso privado.

- La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 400 m.
- Los puntos de conexión de la vía del Estudio de Detalle con la red viaria del Plan Parcial serán como máximo de 2.

2) En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 100 metros.

3) Parcela mínima resultante 500 m².

4) Frente mínimo de la parcela 10 m.

ART. 24.- PARCELACIONES.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de parcelas, o la agrupación de las mismas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Toda segregación de parcelas deberá:

Resolver los accesos viarios a las subparcelas resultantes.

Respetar la estructura urbanística que fija el presente Plan Parcial.

- Diseñar y demostrar la posibilidad de realizar las acometidas con los servicios urbanísticos.
- Establecer parcelas edificables de acuerdo con la normativa del presente Plan Parcial (iguales o mayores que la mínima).

ART. 25.- AGRUPAMIENTO DE PARCELAS.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayor dimensión. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan.

ART. 26.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS. PARCELA MÍNIMA.

A efectos clasificatorios se respetarán las parcelas que nazcan del Proyecto de Reparcelación.

Se fija como parcela mínima la de 500 m², con un frente no menor de 10 m. a viario público.

Se podrán realizar divisiones horizontales, para lo cual será obligatoria la realización de un estudio con un programa pormenorizado de usos compatibles entre sí, cuyas superficies mínimas por fincas independientes cumplan los siguientes parámetros en función del uso:

Comercial:

En las categorías 2^a, 3^a y 4^a: 100 m²

En categorías 5^a y 6^a: 200 m²

Industrial: 300 m²

Las parcelas superiores a la mínima se podrán dividir en otras, para formar parcelas de menor tamaño, en las siguientes condiciones:

- Las parcelas resultantes no serán inferiores a la mínima.
- Cuando la subdivisión se plantee desde una parcela igual o superior a los 5.000 m², se permitirá la obtención de parcelas inferiores a la establecida como mínima, mediante la utilización del procedimiento diseñado en los artículos 32 y 33 de las presentes ordenanzas y en las condiciones allí establecidas para la redacción de los Estudios de Detalle.

- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el Plan Parcial, excepto en lo referente a retranqueos laterales y posteriores, que podrán permitir el adosamiento de las edificaciones, respetándose siempre las alineaciones de las fachadas principal y posterior, cuando así figuren en el Plan Parcial.
- Debe resolverse adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes, proyectando las obras de urbanización necesarias para su consecución.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- La nueva parcelación tendrá el carácter de "acto sujeto a licencia municipal", por lo que su efectividad está condicionada al acuerdo municipal previo de conformidad.
- Se deberá destinar un 10% de la superficie a aparcamientos.
- El ancho mínimo de las vías interiores será de 12,50 m.



III.D.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 27.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Serán redactados por técnicos competentes, designados por los promotores de las edificaciones. El contenido será el de la Normativa vigente y de la complementaria exigible por el Ayuntamiento de La Coruña en sus Ordenanzas al efecto.

ART. 28.- LICENCIAS.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el Decreto 28/1999, del 21 de enero, por el que se aprueba o Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la LOUG 9/2002.

ART. 29.- ACCESOS A PARCELAS.

Cada parcela deberá disponer de, al menos, un acceso para tráfico rodado, con un ancho mínimo de 5 m.

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos.

ART. 30.- RAMPAS.

Rampas de acceso:

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo y la pendiente de las rampas en tramos

rectos no será superior al 16% ni al 12% en tramos curvos. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis (6) metros.

La parcela contará con un acceso peatonal de pendiente inferior al 10%.

ART. 31. CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales, ubicación de maquinaria de elevación, de elaboración de hormigones y morteros, medios auxiliares, etc., de las obras que se realicen en el interior de las parcelas.

El propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas, respondiendo con la fianza depositada.

ART. 32.- CONDICIONES GENERALES.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento.

En las parcelas escalonadas, los taludes transversales están incluidos en la superficie de las parcelas, asignando uno por parcela. Si el propietario decidiera aprovechar esta superficie, la construcción del muro necesario será por su cuenta y la cimentación no podrá invadir la parcela colindante, criterio que ha de seguirse en el caso de que se pretenda aprovechar el talud posterior de la parcela.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en su planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a cualquier otro uso.

Se permiten semisótanos. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a $1/8$ de la superficie útil del local.



Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido utilizarlos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas, ni cuerpos volados.

Los fondos máximos del bloque representativo, se señalan en el plano PO-9, desde la alineación frontal. A los efectos de estética, los paramentos laterales, del bloque representativo, tendrán la consideración de fachada por lo que los materiales empleados en su construcción y su disposición se corresponderán con los exigibles para la misma.

ART. 33.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se estará a lo establecido en el P.G.O.M.

III.E. - CONDICIONES HIGIÉNICAS.

ART. 34.- EMISIONES GASEOSAS.

Las emisiones gaseosas de la industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de Febrero (BOE 22-04-75), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Cumplirán además la normativa que, sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

ART. 35.- AGUAS RESIDUALES.

Las aguas residuales de las industrias no podrán superar, los siguientes parámetros:

- Temperatura	35 °C.
- pH	6,5 a 9,5
- Materias de suspensión	250 mg/l.
- DBO5	500 mg/l.
- DQO	1500 mg/l.
- N (Kjeldahl)	10 mg/l.
- Fluoruros (en F-)	10 mg/l.
- Sulfuros (en S 2-)	1 mg/l.
- Sulfatos (en SO3-)	400 mg/l.
- Cianuros (en CN-)	0,5 mg/l.
- Arsénico (As)	0,2 mg/l.
- Cadmio (Cd)	0,1 mg/l.
- Cromo (Cr 3+)	2 mg/l.
- Cromo (Cr 6+)	0,5 mg/l.
- Hierro (Fe)	10 mg/l.
- Mercurio (Hg)	0,01 mg/l.
- Níquel (Ni)	2 mg/l.
- Plomo (Pb)	0,5 mg/l.
- Cobre (Cu)	1 mg/l.
- Zinc (Zn)	2 mg/l.
- Aceites y grasas	100 mg/l.
- Hidrocarburos	20 mg/l.
- Fenoles	1 mg/l.
- Cloro Activo	3 mg/l.



En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

ART. 36.- NIVELES SONOROS Y VIBRACIONES.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ni detectar por transmisión desde el interior, ningún ruido que sobrepase para el horario que se indica a continuación, los siguientes niveles sonoros:

- Entre las 8 y 22 horas 70 dBA
- Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala "A", siendo "A" la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

- No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:
- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.

- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.

- Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 Pals.

Los ruidos se medirán en Pals donde:

V (Pals) = 10 Log. 3.200 A² N³, siendo "A" la amplitud en centímetros y "N" la frecuencia en Hertzios.

Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias, a los efectos perseguidos en estos aspectos.

ART. 37.- APLICACIÓN DE NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUD.

- 1) Prevención de Riesgos Laborales. LEY 31/1995, B.O.E. 10-NOV-95
- 2) Reglamento de los Servicios de Prevención. REAL DECRETO 39/1997, B.O.E.: 31-ENE-97.
- 3) Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción REAL DECRETO 1627/1997, B.O.E.: 25-OCT-97.
- 4) MODIFICADO POR: Modificación del Reglamento de los servicios de prevención. REAL DECRETO 780/1998, B.O.E.: 1-MAY-98.
- 5) Señalización de seguridad en el trabajo. REAL DECRETO 485/1997, B.O.E.: 23-ABR-97.
- 6) Seguridad y Salud en los lugares de trabajo. REAL DECRETO 486/1997, B.O.E.: 23-ABR-97.
- 7) Manipulación de cargas. REAL DECRETO 487/1997, B.O.E.: 23-ABR-97.
- 8) Utilización de equipos de protección individual. REAL DECRETO 773/1997, B.O.E.: 12-JUN-97.
- 9) Utilización de equipos de trabajo. REAL DECRETO 1215/1997. B.O.E.: 7-AGO-97.



OTRAS:

- 1) Normativa Municipal del Ayuntamiento de La Coruña.
- 2) Normativa del Gobierno Autónomo de Galicia.
- 3) Cualquier otra Normativa que pueda ser de aplicación para la obra a realizar.
- 4) Normas tecnológicas de la Edificación (NTE).



III.F.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

ART. 38.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

La seguridad y protección contra incendios de los establecimientos y actividades que se prevé implantar, se garantizará mediante el cumplimiento de los requisitos y condiciones siguientes:

1.- REQUISITOS NORMATIVOS Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS EXIGIBLES A LAS INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

a) Normativa de aplicación:

1.- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

2.- Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

3.- Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y, la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 "Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, cuando sea de aplicación según lo establecido en el artículo 3 del RD 786/2001, citado anteriormente.

4.- Asimismo, las actividades industriales sectoriales o específicas, por razones de seguridad contra incendios, que en su caso se implanten deberán cumplir las medidas de protección contra incendios establecidas en las disposiciones vigentes que, por razón de su especificidad, le fuesen de aplicación. En este caso las disposiciones citadas en los apartados precedentes tendrán el carácter de complementarias de aquellas.

III.G.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

ART. 39.- GENERALIDADES.

Se considerarán como fachadas todos los paramentos que constituyan el cierre de las edificaciones y construcciones de las parcelas.

Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales del propio Polígono, así como a las traseras de los viales 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, tanto del bloque representativo, como de la propia nave, que también tendrá tratamiento de fachada, con material translúcido, al menos en un 25%.

El muro posterior de contención de tierras de la planta de la nave se recubrirá con un talud 1/1 revegetado o tratamiento equivalente, que enmascare el hormigón.

En caso de construirse sótano o semisótano, el tratamiento será el adecuado para que quede integrado en la fachada.

- Se permiten los revocos siempre que tengan incorporado el color o que aparezcan debidamente acabados y pintados.

- Las empresas propietarias quedarán obligadas a su mantenimiento y conservación.

- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Los rótulos deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.M., guardando las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa propietaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

- Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- El proyecto de la edificación, junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.
- Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m., medido desde la alineación exterior de la edificación.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose utilizar estos espacios para depósitos de residuos y/o desperdicios.
- Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.
- Cuando se trate de edificaciones que den frente a los viales 5, 6, 7, 8 y 9, los cerramientos frontales deberán estar contruidos, como mínimo en un 25% de su superficie, de materiales transparentes.
- Cuando se trate de edificaciones comerciales o industria escaparate con frente a los viales 1, 2, 3 y 4, este mínimo será del 50%.



MANZANAS

La edificación será adosada, formando filas con otras edificaciones, presentando como mínimo dos fachadas: principal, con frente a la calle y posterior a espacio libre. Para cada una de ellas se mantendrá constante la alineación marcada en los planos de ordenación.

En calles con pendiente superior al 6% no podrán sobrepasarse los 50 m. en las fachadas principal y posterior, sin escalonamiento.

La edificabilidad a utilizar en plantas altas, se desarrollará libremente y hasta un fondo máximo señalado en planos.

La exigencia de mantener las alineaciones de fachadas marcadas en la documentación gráfica no conlleva la de agotar la edificabilidad que de allí surge para la planta baja, a excepción de las parcelas que dan frente a los viales 1, 2, 3 y 4. En el resto su ocupación será, dentro de los límites de alineación, la que se estime conveniente, si bien se mantendrá la apariencia de la alineación, con la construcción de una falsa fachada.

La disposición de los edificios en la media ladera hace que la imagen más visible se produzca en las fachadas posteriores, de ahí que las claves de una solución estética adecuada pasen por la uniformidad de estos frentes, con el margen para que se pueda adoptar la forma y los materiales que se estimen más adecuados.

Las parcelas entre medianeras no se cerrarán ni por el frente ni en sus traseras, por lo que sólo, en su caso, podrán realizarse los cierres laterales entre manzanas.

Las manzanas podrán dividirse como máximo en dos sub-manzanas.

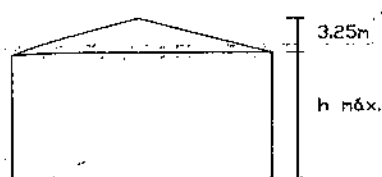
Asimismo, podrán dividirse, agrupando parcelas para construir edificaciones aisladas, a las que les será de aplicación su ordenanza específica.

Sólo podrán agruparse manzanas para crear parcelas independientes.

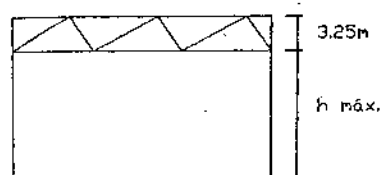


a) Forma.

Ya se ha establecido que las fachadas, tanto principal como posterior, deben conformar una alineación única. Esta fachada posterior podrá llegar a ser un paramento exento cuando no se agote la ocupación en planta baja, en ella se habrán de adoptar alguna de las formas que se proponen en los esquemas siguientes:



Pendiente de los faldones entre el 25% y el 50% (equivalente a $14^{\circ} 28' 3''$ y $26^{\circ} 35' 10''$).



Peto para ocultar los dientes de sierra
 h (altura máxima) = 3,25

La fachada posterior de los elementos representativos (plantas altas), no tendrá que guardar las alineaciones marcadas en los planos, que tienen el carácter de máximo. Cuando existan, estarán acristaladas en la misma proporción que la principal.

La cubierta de estas plantas tendrá una pendiente máxima del 25% y quedará oculta por un peto cuya altura no podrá sobrepasar 1,70 m.

b) Materiales.

Para esta fachada trasera será único para toda la parcela, salvo que se proyecten zonas de iluminación en cuyo caso los huecos necesarios estarán limitados a un máximo del 10% y su forma habrá de ser circular o rectangular, con predominio de la verticalidad en proporción mínima de 1:2.

Estas limitaciones desaparecerán cuando se construya una fachada con más del 50% de su superficie acristalada.

La calidad de los materiales será semejante que para la fachada principal.

c) Rótulos.

En esta fachada posterior se prohíbe cualquier rótulo o señal que altere la uniformidad buscada.

PARCELAS.

Para las edificaciones en parcela independiente, se aplicarán las siguientes normas, según los casos:

a) Parcelas con relación fondo-frente superior a 1.

Los cerramientos frontales, con o sin bloque representativo, deberán estar contruidos, como mínimo con un 25% de su superficie, de material transparente.

b) Parcelas con relación fondo-frente menor que 1.

Igual que el caso a), con un 50% de material transparente.

En parcelas de esquina, se considerará frente la dimensión más larga de la parcela, debiendo darse a la fachada más corta un tratamiento acorde con el de la frontal.

En calles con pendientes superiores al 6%, la fachada frontal, no podrá sobrepasar los 50 m. sin escalonarse.

- Altura máxima de cornisa: 12 m. para B+2 y 15 m. para B+3, máxima altura permitida para los parámetros verticales que conformen la edificación.

- 
- Altura máxima de cubierta: 2,5 m. sobre la altura máxima de cornisa máxima permitida para cualquier elemento de la edificación.
 - Elementos por encima de la altura máxima: El Ayuntamiento podrá permitir la construcción de elementos singulares por encima de la altura máxima, siempre que se justifique su necesidad en razón a la naturaleza de la actividad.

La parcela deberá cerrarse obligatoriamente en el caso de que la rasante interior del terreno difiera en más de 18 cms. la de la acera. En el caso de que la diferencia no exceda de 18 cms. no será obligatorio.

En este último caso, el espacio de retranqueo deberá identificarse mediante zonas pavimentadas o ajardinadas en correcto estado de mantenimiento.

- Adición de parcelas: Se podrán adicionar dos o más parcelas, debiendo cumplir la edificación resultante las condiciones generales del Plan Parcial. Cuando la adición se realice entre parcelas que den frente a la misma calle, se podrán eliminar los retranqueos laterales al lindero común, siendo en este caso los restantes retranqueos laterales de 5 metros.

ORDENANZA DE CIERRES:

Los cierres deberán ejecutarse con un zócalo opaco de 1,00 m. de altura, permitiéndose su completamiento con cierre vegetal y armazón estructural de tela metálica con postes, hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta disposición se mantendrá en todos los lindes de la parcela, en sus partes libres.

En los lindes y alineaciones en pendiente se escalonarán los cierres sin que, en ningún caso supere el zócalo opaco 1,50 m. de altura, y el resto del cierre podrá llegar a 3,00 m.

Se permite ejecutar muros de contención que alcanzarán la altura necesaria para resolver el aterrazamiento de las parcelas en las zonas de pendiente pronunciada. Estos muros tendrán un tratamiento similar al zócalo opaco del cerramiento.

Los materiales y formas a adoptar se detallarán en el Proyecto de Urbanización, buscando la uniformidad del conjunto de cada manzana, tanto en lo referente a los zócalos como a las mallas superiores.



III.H.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

ART. 40.- NORMA ZONAL Z1.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (DOTACIONAL JARDINES)

DEFINICION Y AMBITO

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

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el dotacional de ESPACIOS LIBRES.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Se estará a lo que el artículo 5.2.6.2. de la N. Urbanística del Plan General establece.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

ART. 41.- NORMA ZONAL Z2.- DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**DEFINICION Y AMBITO**

Comprende esta Norma Zonal la zona señalada en el plano de zonificación PO-3 ZONIFICACIÓN como Z2 EQ.

USOS CARACTERISTICOS

Z2 EQ Dotacional de equipamiento, categorías b) asistencial, c) deportivo, d) docente, c) cultural y g) sanitario.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION**SISTEMA DE ORDENACION**

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

PARCELA

Se corresponde con la zona identificada como Z2 EQ en el plano PO-3 ZONIFICACIÓN.

PARCELACION

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

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad será la necesaria para la materialización del equipamiento.

OCUPACION

La ocupación máxima de la parcela será del 60%. En tanto no se edifique, esta parcela se tratará en su totalidad como los espacios libres.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 14,70 metros, equivalente a bajo y tres plantas, medida en el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación. El proyecto edificatorio, respetando dicha altura máxima, podrá establecer las alturas de pisos que considere oportunas.

RETRANQUEOS

En contacto con el viario la edificación podrá coincidir con la alineación o retranquearse un mínimo de 5 m., y en lindes interiores con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 5 m.

La parcela se encuentra afectada por servidumbre ferroviaria, grafiándose dicho límite en el plano de ordenación PO-8.

VUELOS

En las condiciones establecidas en el P.G.O.M. (Art. 6.4.5).



SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se autorizan semisótanos y sótanos. Las condiciones de los usos serán las que para estas plantas fija el P.G.O.M.

USOS

PERMITIDOS:

Usos asociados

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

Usos compatibles

Los contenidos en el artículo 5.2.6.1. Dotacional de Equipamiento, apartados c), d), e), f), g) y h).

APARCAMIENTO

Se reservará una plaza cada 80 m² construidos, pudiendo ubicarse en sótano, semisótano o planta baja así como en el espacio libre de parcela, pudiendo ocupar como máximo el 50% de la superficie libre de esta.

ART. 42.- NORMA ZONAL Z3.- ESPACIO LIBRE PRIVADO**DEFINICION Y AMBITO**

Es de aplicación esta Norma Zonal a la zona de dominio privado señalada en el plano de zonificación como Z3 LP.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de ESPACIO LIBRE PRIVADO.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

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

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

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

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

La parcela se encuentra afectada por servidumbre ferroviaria, grafiándose dicho límite en el plano de ordenación PO-8.

USOS**PERMITIDOS****Asociados:**

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



ART. 43.- NORMA ZONAL Z4.- INDUSTRIAL COMERCIAL.**DEFINICION Y AMBITO**

Comprende esta Norma Zonal la zona privada señalada en el plano de zonificación como Z4 M.

USO CARACTERISTICO

A – Industrial

B – Comercial

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION**SISTEMA DE ORDENACION**

Se fija un sistema de ordenación de edificación en hilera, manzana o aislada, según queda reflejado en el plano de imagen del Plan Parcial.

- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos del Plan Parcial.

- PARCELA MÍNIMA.

A efectos clasificatorios se respetará la parcelación que se proponga en el Proyecto de Reparcelación.

A los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones de parcelas se considera como parcela mínima la de 500 m².

En estos casos las parcelas resultantes deberán tener un frente mínimo de 10 m. a viario público.

Se podrán realizar divisiones horizontales, para lo cual será obligatoria la realización de un estudio con un programa pormenorizado de usos compatibles entre sí, cuyas superficies mínimas para los usos comercial o industrial cumplan con los parámetros de superficie que para ellos fija el P.G. en su artículo 5.2.5.

OCUPACIÓN

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela cumpliendo con los retranqueos establecidos y grafiados en el plano PO-9, ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA.

El bloque representativo podrá ocupar el frente de fachada, cumpliendo los retranqueos y fondo máximo fijados en el mencionado plano PO-9, ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA.

Se podrán reordenar los volúmenes mediante Estudio de Detalle que habrá de desarrollarse por manzana completa.

RETRANQUEOS

Se fija un retranqueo a fachada de 7,00 m. a la alineación.

Retranqueo posterior de 5,00 m.

Se permite el adosamiento lateral, estableciendo un retranqueo mínimo de 3,00 m. en caso de edificación separada del lindero.

En el plano PO-9, ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA, se establecen, los retranqueos mínimos laterales de las parcelas en los perímetros de las manzanas.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad asignada a cada parcela es la que figura en el siguiente cuadro:

CUADRO DE EDIFICABILIDAD						
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	ALTURA Nº PLANTAS
Z4	M1-1	7.705	5.656	11.064	16.720	B+3
	M1-2	14.406	11.052	24.354	35.406	B+3
	M1-3	3.621	2.425	4.710	7.135	B+3
	M1-4	8.023	6.406	4.815	11.221	B+3
	M1-5	10.563	8.135	9.762	17.897	B+3
	M2-1	6.091	4.021	10.446	14.467	B+3
	M2-2	11.733	8.845	8.700	17.545	B+3
	M3-1	4.450	2.580	7.740	10.320	B+3
	M3-2	2.831	1.579	4.737	6.316	B+3
	M3-3	2.324	1.315	3.945	5.260	B+3
	M3-4	3.310	2.103	6.309	8.412	B+3
	M4-1	9.619	6.878	15.708	22.586	B+3
	M4-2	7.074	4.695	13.485	18.180	B+3
	M5-1	10.192	7.583	16.779	24.362	B+3
	M5-2	5.738	3.612	7.290	10.902	B+3
	M6-1	27.276	20.158	11.724	31.882	B+2
	M6-2	3.943	2.606	2.160	4.766	B+2
	M6-3	8.635	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-4	8.356	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-5	8.219	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-6	8.076	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-7	7.923	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-8	7.522	5.200	1.200	6.400	B+2
	M7-1	8.143	6.014	9.513	15.527	B+3
	M7-2	8.237	6.245	8.187	14.432	B+3
	M7-3	10.140	7.950	9.000	16.950	B+3
	M7-4	10.140	7.950	9.000	16.950	B+3
	M7-5	5.645	4.103	7.002	11.105	B+3
	M8-1	11.222	8.273	6.744	15.017	B+2
	M8-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M8-3	9.315	6.779	5.682	12.461	B+2
	M9-1	7.983	5.731	5.518	11.249	B+2
	M9-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M9-3	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-1	8.107	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-3	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M11-1	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M11-2	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M11-3	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M12-1	6.209	4.834	6.477	11.311	B+3
	M12-2	5.557	4.157	6.642	10.799	B+3
	M12-3	9.326	7.340	7.449	14.789	B+3
TOTALES		354.128	255.575	292.642	548.217	

Se podrá emplear como espacio representativo el delimitado en los planos de ordenación del Plan Parcial por el fondo máximo edificable en plantas altas.

En cada manzana se concreta el fondo máximo y el número de plantas a materializar.



ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura se medirá desde la rasante de la acera (más 1 m. para las parcelas en desmonte), en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave, será de:

- a) 12 m. y 3 plantas B+2.
- b) 15 m. y 4 plantas B+3.

Se ejecute o no el bloque representativo, la nave podrá alcanzar la altura máxima fijada en la ordenación por número de plantas para cada parcela.

Las alturas de cada parcela están asignadas en el plano PO-9, ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRIVADA.

Podrán autorizarse alturas mayores, para elementos concretos de la edificación, justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.

VUELOS

Se permiten los vuelos en fachada de bloque representativo, con un saliente máximo de 1 metro y pudiendo ocupar el 100 % de la longitud de la fachada, en las condiciones prevenidas en el art. 6.4.1. del P.G.O.M.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Los sótanos y semisótanos destinados a garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio del edificio no computarán edificabilidad.

USOS

El uso característico A – INDUSTRIAL en sus tres clases: Industria General, Almacén y Servicios Empresariales, deberá ajustarse a las definiciones, clasificación, condiciones y demás datos contenidos en el art. 5.2.4 de la Normativa del Plan General.

Dentro de cada una de estas tres clases se proponen las siguientes categorías:

1 – Clase Industria General

1.1. Categoría C

1.2. Categoría D

2 – Clase Almacén

2.1. Categoría D

2.2. Categoría E

2.3. Categoría F

3 – Clase Servicios Empresariales

B – COMERCIAL.

Dentro del uso Terciario y Clase Comercial (art. 5.2.5 de la Normativa del Plan General) se proponen las siguientes categorías:

- Categoría 2ª
 - Categoría 3ª
 - Categoría 4ª
 - Categoría 5ª
-
- Usos Complementarios.
-
- Vivienda (art. 5.2.3 de la Normativa del Plan General) en categoría 1ª con una superficie comprendida entre 50 y 100 m² destinada al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de un máximo de una por parcela.
-
- Oficinas (art. 5.2.5 de la Normativa del Plan General).
Al no existir una categoría específica adecuada se propone la siguiente:
 - Oficina al servicio de la actividad principal en una proporción no superior al 30% de la edificabilidad permitida en cada parcela.
-
- Usos alternativos. Limitados a las parcelas con asterisco.
 - a) Terciario Oficinas, categoría 3ª.
 - b) Hospedaje en edificio exclusivo.
 - c) Dotacional en edificio exclusivo.

Se excluye el uso de VIVIENDA excepto para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad.

ART. 44.- NORMA ZONAL Z5.- APARCAMIENTOS PARA USO PÚBLICO**DEFINICION Y AMBITO**

Es de aplicación esta Norma Zonal a las zonas destinadas a aparcamiento público en parcela exclusiva identificadas en el plano de zonificación como Z5 P1 y Z5 P2

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de estacionamiento de vehículos en parcela pública exclusiva. Corresponde a la categoría 6ª del Art. 5.2.7. del Plan General. Al tratarse de un aparcamiento en superficie deberán tenerse en cuenta las siguientes:

CONDICIONES

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del plan parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodados contiguos.

Los sobrantes que resulten de la organización funcional de los planos de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximos.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la ley 8/97 de "Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia".



ART. 45.- NORMA ZONAL Z6.- VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS

DEFINICION Y AMBITO

Se aplica esta regulación a la red viaria pública (rodada y peatonal) y a las áreas de aparcamiento público anexas a la red viaria definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial. Se corresponden con las zonas Z6 VIARIO.

USOS CARACTERISTICOS

Los usos permitidos serán el de comunicaciones, red viaria y los propios de la circulación y estacionamiento de vehículos o peatones.

CONDICIONES

Al sistema viario peatonal se incorporarán los accesos a los equipamientos que se deriven de su ordenación pormenorizada.

En las áreas de aparcamiento se garantizará la reserva de al menos un 2% de las mismas con destino a usuarios minusválidos.

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red viaria de las normas de urbanización del Plan Parcial.

La disposición del arbolado se establecerá en el Proyecto de Urbanización, que igualmente podrá proponer una diferente distribución del aparcamiento, así como ajustar los tratamientos superficiales propuestos, en concordancia con las áreas peatonales y rodadas contiguas.



Los sobrantes que resulten de la organización funcional de las plazas de aparcamiento recibirán el tratamiento propio de las zonas verdes peatonales próximas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/1997 de Accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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



ART. 46.- NORMA ZONAL Z7.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas identificadas como Z7 CT y Z7 DA en el plano de zonificación.

USOS CARACTERISTICOS

El uso principal será el de Infraestructuras de la urbanización.

SISTEMA DE ORDENACION

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

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

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

ALTURA

En la zona Z7 CT las edificaciones se desarrollarán subterráneas o semi-enterradas, no elevándose más de 2,00 m. de la rasante del terreno.



PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, que se corresponden con las zonas: Z7 CT y Z7 DA.

OCUPACION

Se podrá ocupar el 100% de la parcela.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Complementarios:

- Dotacional de espacios libres

III.I.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

ART. 47.- GENERALIDADES.

La disponibilidad de los terrenos comprendidos por el ámbito de ejecución del Plan parcial se prevé obtenerla por el sistema de expropiación.

ART. 48.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, DATOS BÁSICOS.

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento (Capítulo VII del Título I de su Reglamento de Planeamiento) y la Ley de Adaptación de la del Suelo de Galicia, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

El Plan Parcial prevé su desarrollo en dos polígonos, estableciéndose dos etapas para su ejecución, una por polígono, desarrollando cada uno su correspondiente Proyecto de Urbanización. El POLÍGONO 1, ejecutado en la primera etapa, dejará resueltas, con su ejecución, todas las conexiones del Plan Parcial con el exterior, así como las acometidas de todos los servicios para el desarrollo en la segunda etapa del POLÍGONO 2.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, serán las que se establecen en el articulado siguiente.

ART. 49.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS



A) Cómputo.

A tenor de los anchos de la calzada establecidos en el Plan Parcial, se podrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 47 de la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, una plaza de aparcamiento en batería por cada 2,5 metros de calzada.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 7 d) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, sólo se admitirá al aire libre, aneja a la red viaria un número máximo del 50% del total de plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial.

Se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle, y una longitud de 2 metros de tramo recto por cada punto de acuerdo. También se descontará una longitud de 5 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

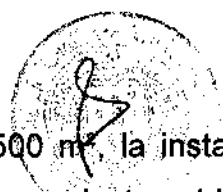
B) Aparcamientos en el interior de las parcelas.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de estas o en los sótanos de los edificios.

En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de los vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

La superficie destinada a aparcamientos, incluyendo vías y rampas de acceso, dividida por el número de plazas será, como mínimo, de 20 m²/plaza.

En el interior de las parcelas para edificaciones aisladas se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.



Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos al interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m., para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

Para las parcelas en manzana, los aparcamientos en su interior se dispondrán en línea, anejos a la alineación exterior que coincida con el borde interior de la acera.

ART. 50.- RED VIARIA

Los proyectos que definan la red viaria deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Ratios de dimensionado:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

b) Materiales a emplear:

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles, los bordillos serán de hormigón y su diseño y colocación permitirán la máxima libertad de acceso a las parcelas.

c) Condiciones de trazado:

El viario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 10%.

Los radios mínimos en el eje de la calzada serán:

- en ángulos superiores a los 100 grados, de 8 m.
- en ángulos inferiores a los 100 grados, de 15 m.

Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada propiamente dicha, áreas de aparcamiento, medianas y aceras.

Todos los encuentros de calles serán dimensionadas conforme las "Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones" de la Dirección General de MOPU.

d) Aceras:

La anchura mínima será de 2,5 m.

El diseño de las aceras incorporará la plantación de árboles con especies que, adaptándose a las condiciones climatológicas y edafológicas de la zona, adopten en su crecimiento una constitución de tronco recto y altura suficiente para garantizar la funcionalidad viaria y peatonal. Se plantarán, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento normal y crecimiento en los primeros años.



ART. 51.- RED DE SANEAMIENTO.

Las condiciones exigibles mínimas para la red de alcantarillado serán:

- Sistema separativo.
- Velocidad de circulación del agua será como mínimo de 0,4 y 0,6 metros/segundo y la máxima de 5 y 3 metros/segundo, para aguas pluviales y residuales respectivamente.
- Se dispondrán arquetas de acometida a la red en todas las parcelas.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 30 y 40 metros, para residuales y pluviales respectivamente.
- La profundidad mínima de la red será de 1,00 m., a la generatriz superior de la tubería.
- Las conducciones irán preferentemente bajo aceras, aparcamientos, zonas verdes o zonas de retranqueo.
- El diámetro mínimo de los tubos será de 30 cm.



ART. 52.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Las condiciones exigibles mínimas para el Proyecto de la red de abastecimiento de agua serán:

- Las tuberías cumplirán las prescripciones técnicas generales fijadas en la OM. de 28 de julio de 1.974 y NT-IFA.
- Tuberías: diámetro mínimo de 100 mm. ($\phi = 100$).
- Presión de trabajo mínima de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/seg. Velocidad mínima: 0,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- En los puntos altos y bajos de las conducciones se colocarán ventosas y desagües.
- La dotación de agua se establece como mínimo en 1,5 litros/segundo/hectárea, en caudal continuo.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego, así como hidrantes ϕ 100, separados como máximo 500 m., con cierre antivandálico.
- La profundidad mínima de la red será de 0,70 m.
- Las tuberías de abastecimiento de agua podrán ser de polietileno, PVC o de fundición.

ART. 53.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las condiciones mínimas exigibles para el Proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 200 KVA por Ha neta de superficie.
- Coeficiente de simultaneidad de parcela 0,8.
- Las parcelas con demanda previsible superior a 50 Kw. dispondrán de suministro en MT. En consecuencia cuando el suministro posible sea inferior a 50 Kw. el suministro se realizará únicamente en BT en tendido subterráneo.
- Las redes de Media Tensión (MT) y Baja Tensión (BT) serán subterráneas.
- Los Centros de Transformación irán sobre superficie, con casetas prefabricadas o de obra de fábrica.
- Relación de Transformación: 15-20KV/400-230V.

En cualquier caso se estará a las disposiciones establecidas para este tipo de instalaciones por el decreto 3151/68 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión; por el real decreto 3275/82 de 12 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación; Real Decreto 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión; por las Instrucciones Técnicas Complementarias que desarrollan las disposiciones anteriores y al contenido establecido en las Normas Particulares que tenga establecidas la Empresa Suministradora.

El proyecto de urbanización incluirá las conducciones subterráneas para las redes de Media y Baja Tensión, con sus correspondientes arquetas registro, pero no las conducciones eléctricas y Centros de Transformación (CT) que serán objeto de proyecto específico.



El diseño de las conducciones subterráneas se hará de acuerdo con las Normas Particulares de la Compañía distribuidora y en defecto de ellas se estará a lo que al respecto señale la Norma UNE.

Las secciones y materiales utilizables en los conductores serán los que resulten de los cálculos correspondientes, una vez que se demuestre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja tensión y sus Instrucciones técnicas complementarias (MI BT).



ART. 54.- ALUMBRADO PÚBLICO.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alimentación del alumbrado público será subterránea con conductor de cobre, con aislamiento de 1.000 V. tendido en tubo de PVC o cualquier material permitido por el Reglamento Electrotécnico para BT.
- Se tenderán dos tubos de diámetro 110 mm. como mínimo, a 40 cm. de profundidad y en cruces de calzada cuatro tubos a 60 cm.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3/4 mm., de espesor, 9÷12 m. de altura y homologados.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según las necesidades específicas y de la potencia resultante de los cálculos lumínicos correspondientes.
- Se realizara la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara si, otras no, mediante circuitos diferentes.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Instrucción Técnica MI BT 010.
- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera a una distancia de la calzada mayor o igual a 1 metros.
- Los valores lumínicos serán establecidos, según el tipo de vía, por los correspondientes proyectos técnicos, recomendando el cumplimiento de los siguientes valores:
- Iluminación media entre 12 a 20 Lux.



- Coeficiente de uniformidad 0,5.

Los niveles de iluminación se adoptaran en función de la densidad media horaria del tráfico rodado y cuando no se disponga de los datos numéricos fiables, la iluminación deberá ajustarse a los siguientes parámetros::

- Vías primarias: de 15 a 20 Lux.
- Vías secundarias: de 12 a 15 Lux.
- Vías peatonales, parques, jardines: de 2 a 7 Lux.

En los cruces de vías que tengan la consideración de peligrosos, tendrán un aumento de iluminación del 25% respecto a las vías donde estén situados.

- Las condiciones de diseño serán:

Las luminarias podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

En las vías de doble calzada separadas por una banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de la calzada no exceda de 12 metros.

La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 9 y 12 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrán en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros, arquetas de registro y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público, serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

En concreto, a pie de báculo, se instalarán arquetas de fundición de 40x40 cm. y en cruces de calzada de 60x60 cm.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.



3.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	853.765
SUPERFICIE DEL SECTOR:	810.841
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	697.580
APROVECHAMIENTO TIPO:	0,642117
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO HOMOGENEIZADO:	548.217
SE CONSIDERAN UNOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:	
- Para el uso Industrial-comercial:	1
Terciario:	1
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO DESHOMOGENEIZADO:	548.217
LA INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES:	0,78 m ² /

3.2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES PÚBLICAS

3.2.1. Sistema de espacios libres.

Z1	EL-1	66.858 m ²
Z1	EL-2	22.791 m ²
Z1	EL-3	17.665 m ²
Z1	EL-4	16.436 m ²
Z1	EL-5	35.747 m ²
Z1	EL-6	36.373 m ²
TOTAL		195.870 m ²

Esta superficie es el 28,08% de la total ordenada.

3.2.2. Sistema de equipamientos públicos.

Z2	EQ	18.631 m ²
----	----	-----------------------

Esta superficie es el 2,67% de la total ordenada.

3.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total de la actuación, en función de los distintos usos:

CUADRO DE EDIFICABILIDAD						
ZONA	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA	EDIFICABILIDAD PLANTAS ALTAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	ALTURA Nº PLANTAS
Z4	M1-1	7.705	5.656	11.064	16.720	B+3
	M1-2	14.406	11.052	24.354	35.406	B+3
	M1-3	3.621	2.425	4.710	7.135	B+3
	M1-4	8.023	6.406	4.815	11.221	B+3
	M1-5	10.563	8.135	9.762	17.897	B+3
	M2-1	6.091	4.021	10.446	14.467	B+3
	M2-2	11.733	8.845	8.700	17.545	B+3
	M3-1	4.450	2.580	7.740	10.320	B+3
	M3-2	2.831	1.579	4.737	6.316	B+3
	M3-3	2.324	1.315	3.945	5.260	B+3
	M3-4	3.310	2.103	6.309	8.412	B+3
	M4-1	9.619	6.878	15.708	22.586	B+3
	M4-2	7.074	4.695	13.485	18.180	B+3
	M5-1	10.192	7.583	16.779	24.362	B+3
	M5-2	5.738	3.612	7.290	10.902	B+3
	M6-1	27.276	20.158	11.724	31.882	B+2
	M6-2	3.943	2.606	2.160	4.766	B+2
	M6-3	8.635	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-4	8.356	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-5	8.219	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-6	8.076	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-7	7.923	5.200	1.200	6.400	B+2
	M6-8	7.522	5.200	1.200	6.400	B+2
	M7-1	8.143	6.014	9.513	15.527	B+3
	M7-2	8.237	6.245	8.187	14.432	B+3
	M7-3	10.140	7.950	9.000	16.950	B+3
	M7-4	10.140	7.950	9.000	16.950	B+3
	M7-5	5.645	4.103	7.002	11.105	B+3
	M8-1	11.222	8.273	6.744	15.017	B+2
	M8-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M8-3	9.315	6.779	5.682	12.461	B+2
	M9-1	7.983	5.731	5.518	11.249	B+2
	M9-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M9-3	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-1	8.107	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-2	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M10-3	8.112	6.000	4.500	10.500	B+2
	M11-1	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M11-2	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M11-3	8.638	6.450	4.500	10.950	B+2
	M12-1	6.209	4.834	6.477	11.311	B+3
	M12-2	5.557	4.157	6.642	10.799	B+3
	M12-3	9.326	7.340	7.449	14.789	B+3
TOTALES		354.128	255.575	292.642	548.217	

3.4. CUADRO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M. PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR Y DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

	P.G.O.M. (Determinaciones obtenidas de la ficha y resto de documentos)	PLAN PARCIAL (Determinaciones del documento de ordenación)
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	Plan Parcial
ORDEN DE PRIORIDAD:	Primera	Primera
SISTEMA DE ACTUACION:	Expropiación	Expropiación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	851.716 m ²	853.765 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	808.792 m ²	810.841 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	701.210 m ²	697.580 m ²

<u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</u>	Industrial-comercial	Industrial Comercial
* Uso global:		
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:		
Vario	35.196 m ²	40.875 m ²
Espacios libres	0 m ²	0 m ²
Equipamientos	72.386 m ²	72.386 m ²
TOTAL	107.582 m ²	113.261 m ²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:		
Vario	42.924 m ²	42.924 m ²
Espacios libres	0 m ²	0 m ²
Equipamientos	0 m ²	0 m ²
TOTAL	42.924 m ²	42.924 m ²
* Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	0 m ²	0 m ²
* Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales	0,78 m ² /m ²	0,78 m ² /m ²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	546.902 m ²	548.217 m ²
* Aprovechamiento tipo.	0,642117	0,642117
* Densidad de referencia:	- Viv/Ha	--
* Tipología de edificación		--
* Uso global excluyente:	Residencial	Residencial
* Usos compatibles:	El resto	El resto

4. PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas delimita dos polígonos, para la ejecución del planeamiento, tal como se establece en las bases del Concurso.

El sistema de actuación establecido por el P.G.O.M. es el Sistema de Expropiación.

Se establecen DOS ETAPAS, para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, primera etapa, para el desarrollo del POLÍGONO 1, y segunda etapa, para el desarrollo del POLÍGONO 2.

5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.- Valor inicial del suelo.

1.1.- Aspectos generales.

Elegido el sistema de Expropiación por el Excmo. Ayuntamiento de La Coruña, los valores iniciales serán los que surjan del justiprecio (Art. 142 de la LOUG 9/2002).

"1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado. Su pago efectivo podrá realizarse en metálico o, mediante acuerdo con el expropiado, en especie asignándole aprovechamiento lucrativo de titularidad municipal en correspondencia con el valor fijado como justiprecio, y previa valoración técnica del aprovechamiento transmitido.

2. La administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente o seguir el expediente de valoración individual de acuerdo con lo establecido en la legislación general de expropiación forzosa".

La Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en su artículo 27 señala:

"2.- Cuando el suelo urbanizable estuviese en la situación descrita en el apartado 1 del artículo 16, el valor del mismo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las Ponencias de Valores Catastrales.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de Ponencias Catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual".

La Ponencia de Valores Parcial del Término Municipal de A Coruña, del 11 de Enero de 2000, en su justificación establece que:

"La presente Ponencia Parcial de A Coruña ha sido elaborada de acuerdo con las Normas de la Ponencia de 1996 a la que complementa, ajustándose al procedimiento de coordinación establecido y de conformidad con las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones contenidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio, y demás normas concordantes.

Así, a los suelos urbanos incorporados, se les asigna un valor correspondiente a zonas y usos análogos.

En los suelos urbanizables, en atención al aprovechamiento y uso predominante determinado, se hace una previsión del producto inmobiliario que se obtendrá comparándolo igualmente con valores y zonas similares".

En resumen, que si bien la fecha de aprobación está dentro del período de vigencia, no lo están los valores que contiene, al ser los de referencia los de la Ponencia de 1996.

Se hace preciso obtener los valores de repercusión del suelo por el método residual.

1.2.- Criterios de valoración.

El valor al que se llegue habrá de ser semejante al de una Ponencia de Valores actualizada, por tanto, se seguirán las mismas determinaciones que se dan en estos documentos.

La Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles (O.M. de Diciembre de 1989) establece la secuencia que se ha de seguir para llegar al valor de repercusión en polígono.

Partiendo de las muestras de valores de mercado de productos inmobiliarios terminados, que son los habituales en la zona y que coinciden con los que el Planeamiento propone y, conocidos sus valores de construcción de acuerdo con lo establecido en la Norma 16, tendremos:

$$V_V = 1,4 (V_R + V_C) F_i \quad \text{donde:}$$

V_V = Valor en venta del producto inmobiliario terminado en €/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido.

V_C = Valor de construcción en €/m² construido.

F_i = Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación y características constructivas.

Para llegar al valor de expropiación habrán de tenerse en cuenta el aprovechamiento que el Planeamiento les asigna, así como los gastos de urbanización pendientes. (Artículo 30 de la Ley del Suelo).

"Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el Planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma

interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar”.

En el artículo se establecen como deducciones las siguientes:

- a) Gastos de urbanización precisa y no ejecutada.
- b) Gastos de financiación.
- c) Gastos de promoción.
- d) Indemnizaciones.

Por otra parte, el artículo 132 de la LOUG 9/2002, determina cuáles son los gastos de urbanización.

“Artículo 132º.- Gastos de urbanización.

1. La totalidad de los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.

2. En los gastos se comprenderán, al menos, los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano que estén previstos en los planes y proyectos y sean de interés para el polígono, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades, titulares o concesionarias que prestasen sus servicios, salvo en la parte en que hayan de contribuir los propietarios según la reglamentación de aquéllos.

b) Las obras de urbanización de las instalaciones e infraestructuras consideradas sistemas generales incluidos en los correspondientes sectores o polígonos, en las condiciones fijadas en el planeamiento.

c) Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos o derechos de superficie referidos a edificios y construcciones que hayan de ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento.

e) El coste de los planes de ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

f) La canalización e instalación de las redes de telecomunicaciones.

g) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

h) Cualesquiera otros asumidos en el proyecto de equidistribución.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

En los apartados siguientes aparecen los gastos de urbanización, así como todos aquellos que tienen cabida según el artículo anterior.

1.3.- Constantes Urbanísticas y datos básicos necesarios para fijar el valor de expropiación.

1.3.1.- Cálculo del valor básico de repercusión en polígono.

a) Constantes urbanísticas.

Tal como se recoge en esta Memoria y limitándonos a las imprescindibles para la obtención de valores de repercusión del suelo, tenemos:

- Superficie del Sector: 853.765 m²
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 548.217 m²
- Usos: Industrial-Comercial
- Aprovechamiento tipo: 0,642117 m² utc/m² suelo

b) Datos básicos.

- Valor en venta de edificios destinados al uso industrial-comercial.

Del análisis del valor en venta de los productos inmobiliarios terminados de los polígonos de La Grela-Bens y POCOMACO, se llega a la conclusión de que los precios oscilan entre 600,00 €/m² y 700,00 €/m², según la posición que ocupan en el polígono y el destino de comercial o industrial que por ello tengan.

Estos valores que son máximos para estos sectores plenamente desarrollados, sólo pueden ser un referente para el que nos ocupa, toda vez que su posición y topografía, rebajarían lógicamente estos valores de venta.

La trascendencia de este valor aconseja, que se fije con la mayor precisión posible, toda vez que va a tener su repercusión, tanto en la comprobación que ahora se entabla, para demostrar que con él se asegura la rentabilidad positiva de la acción urbanizadora, como en la fase de expropiación, pues de él partirá el valor que a estos efectos tendrá el del suelo. Se han consultado las muestras recientes de los bancos de datos que originan las tasaciones a efectos de los Impuestos de Transmisiones y Sucesiones, y se puede asegurar que el valor de 620,00 €/m² es el predominante en todas estas muestras.

- Valor de la construcción.

Se ha tomado el de la revista EME-DOS en su número 107 – 4º Trimestre de 2002, para naves con una luz entre 15 y 20 m., llegándose a un valor de 304,00 €/m². La tipología corresponde a los mínimos para este tipo de edificios.

- Valor de repercusión del suelo.

La Norma 16 de la Normativa Técnica de Valoraciones de Bienes Urbanos establece que:

$$V_V = 1,4 (V_R + V_C) F_i$$

Conocidos los factores básicos $V_V = 620,00 \text{ €/m}^2$ y $V_C = 304,00 \text{ €/m}^2$

$$V_R = \left[\frac{620 \text{ €/m}^2}{1,4} - 304 \text{ €/m}^2 \right] = 138,86 \text{ €/m}^2$$

que es el valor básico de repercusión en Polígono (V.R.B.) que una Ponencia de Valores actualizada fijaría para el polígono fiscal nº 49 – VÍO.

1.3.2.- Valor unitario básico (Valor de Expropiación).

Hasta aquí se ha seguido el procedimiento para llegar al valor actual (V.R.B.) pero para llegar al coste del valor inicial del suelo y, por tanto, al de expropiación, habrán de seguirse las pautas señaladas en los artículos 27 y 30 de la Ley 6/1998, así como del artículo 132 de 9/2002.

Al valor V.R.B. habrá de aplicarse el aprovechamiento correspondiente, es decir $138,86 \text{ €/m}^2 \times 0,642117 \text{ m}^2 \text{ utc/m}^2 \text{ suelo} = 89,16 \text{ €/m}^2$ y deducir los gastos de urbanización pendientes, tal como se contemplan en los artículos 30 y 132 de las citadas Leyes.

En el apartado siguiente se contiene la evaluación de estos gastos cuya cifra total, según lo allí expresado, es de: 61.973.519,02 €. La repercusión sobre cada m^2 de suelo del Sector es:

$$\frac{61.973.519,02 \text{ €}}{853.765 \text{ m}^2} = 72,59 \text{ €/m}^2$$

Y, por tanto, el valor del suelo antes de urbanizar será:

$$89,16 \text{ €/m}^2 - 72,59 \text{ €/m}^2 = 16,57 \text{ €/m}^2$$

1.4.- Viabilidad económica de la operación urbanística.

Del análisis de las cifras anteriores se deduce que, para que la venta del suelo cumpla las expectativas de beneficio positivo nacidas de la fórmula del apartado 1.3.1, el coste de los terrenos no deberá exceder de 16,57 €/m², y siendo el sistema por el que se va a gestionar el Sector el de expropiación, la viabilidad está asegurada al ser el valor inicial del suelo y, por tanto, el de expropiación el de **16,57 €/m²**.

a) GASTOS DE URBANIZACIÓN.

(Según desglose de los apartados a, b, c, e, f, g y h) del art. 132 de la LOUG).

“a”) Coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano, con inclusión de las de los apartados b y f), según presupuesto que se detalla a continuación:

Pág. 1 / 2

PRESUPUESTO RESUMIDO PLAN PARCIAL DE VIO

N.º Orden	Descripción	Medición	Precio	Importe
01	MOVIMIENTOS DE TIERRAS			
01.01	m2. Desbroce y limpieza medios mecánicos. (D02.0010)	562.482,00	0,25	140.620,50
01.02	m3. Desmonte en terreno rocoso. (D02.0050)	2.107.239,00	11,80	24.865.420,20
01.03	m3. Terrapién medios mecánicos. (D02.0185)	2.087.555,00	3,00	6.262.665,00
	Total capítulo 01			31.268.705,70
02	SANEAMIENTO RESIDUALES Y PLUVIALES			
02.01	M3. Excavación en zanjas y pozos. (A07.0020)	60.214,00	3,10	186.663,40
02.02	ml. Tub.san...ext..PVC D315 s=7,7 Ter.s/ excav. (D04.0213)	29.025,00	31,00	920.775,00
02.03	ml. Tub.san...ext..PVC D400 s=9,8 Ter.s/exc. (D04.0215)	3.230,00	40,00	129.200,00
02.04	ml. Tub.san...ext..PVC D500 s=9,8 Ter.s/exc. (D04.0218)	1.670,00	55,00	91.850,00
02.05	ml. Tuber.saneamiento PVC reforzada D800 Rib-Loc. (D04P0005)	1.240,00	72,00	89.280,00
02.06	ml. Tuber.saneamiento PVC reforzada D800 Rib-Loc. (D04P0020)	810,00	95,00	77.760,00
02.07	ml. Pozo de reg.cir. parte inferior D 110 cm (D04.2010)	715,00	150,00	107.400,00
02.08	ud. Pozo reg.cir.par.sup. Inapa.fund. D 900. (D04.2000)	358,00	179,00	64.062,00
02.09	ud. Sum.sgu.plu.forn. 0,50x0,30x0,60 m.reja (D28.2200)	465,00	185,00	86.678,00
02.10	ud. Arqueta acometida a parcela (D04.1020)	358,00	101,00	36.158,00
02.11	ud. Cámara de descarga (D04.1110)	8,00	451,00	3.608,00
	Total capítulo 02			1.493.452,40
03	ABASTECIMIENTO Y RIEGO			
03.01	M3. Excavación en zanjas y pozos. (A07.0020)	3.936,00	3,10	12.201,60
03.02	ud. Arqueta de derivación y registro válvulas (D28.1355)	184,00	32,00	5.888,00
03.03	ud. Válv.de com. hasta DN-125mm, PN-16,fund.dúc.,E. (D28.1565)	184,00	223,00	41.032,00
03.04	ud. Aco.a red ter.aba.con tub.PE AD, DN-40 mm. (D28.1310)	184,00	39,03	7.181,52
03.05	ud. Hid.c.inc.de arq.,DN 80 mm,PN 16,Bélgica. (D28.2350)	17,00	331,00	5.627,00
03.06	ml. Tub.rie.PE AD, DN-40 mm, 16 atm.,Canplást. (D28.1115)	1.860,00	14,00	26.040,00
03.07	ml. Tub.fund.dúc.DN-125 mm,red.aba.ref.,s/ (D28.1075)	4.658,00	49,00	228.291,00
03.08	ml. Tub.fund.dúc.DN-80 mm,red.aba.ref.,s/ex. (D28.1085)	5.781,00	35,00	202.335,00
03.09	ud. Desagüe DN-63mm con válvula de corte (D28.1500)	5,00	312,00	1.560,00
03.10	ud. Ven.-pur.2 fun.,DN 63 mm,PN 16,de fund.dú. (D28.1590)	5,00	343,00	1.715,00
03.11	Ud. Depósito 5000 m3 HA, 4exc.imp.y válv. (D05.9370)	1,00	332.190,00	332.190,00
	Total capítulo 03			664.061,12
04	CANALIZACIONES ELÉCTRICAS			
04.01	M3. Excavación en zanjas y pozos. (A07.0020)	3.095,96	3,10	9.600,58
04.02	ud. Arg. tipo A-2, conexionado electricidad ext. (D18.0010)	179,00	110,00	19.690,00
04.03	ml. Can. enterrada B.T. PE bicapa, 2 D 110 mm (D18.0022)	9.318,00	15,07	140.422,26
04.04	ml. Cable RHV 3x240 canalizado,entres CT.s y Alm. (D18.0023)	4.708,00	33,17	155.899,00
04.05	Ud. TRAFOS de 1000 KVA, 3manobra ext.y env.forn. (D18.0024)	15,00	21.488,96	322.329,90
04.06	ml. Cable RV 4x240, acom. a paro, desde CT.s (D18.0025)	8.000,00	16,90	135.200,00
04.07	Ud. Celda salida subestación (D18.0026)	1,00	42.100,00	42.100,00
04.08	ml. Zanja 0,5x1,0m en pav. con prisma 2D160+2D125 (D18.0027)	3.750,00	55,02	206.325,00
04.09	ml. Cable RHV 3x240 cana. entre Greja-Polig-Pocom (D18.0028)	4.980,00	29,71	147.955,80
	Total capítulo 04			1.179.532,54
05	ALUMBRADO PÚBLICO			
05.01	M3. Excavación en zanjas y pozos. (A07.0020)	3.447,68	3,10	10.687,61
05.02	ud. Arg. tipo A-1, conexionado electricidad ext. (D18.0005)	58,00	82,00	4.756,00
05.03	ml. Línea repartidora 3,5x50 mm2 (D18.0084)	5.387,00	18,00	102.353,00
05.04	ml. Línea repartidora 3,5x25 mm2 (D18.0085)	3.232,00	12,00	38.784,00
05.05	ml. Línea repartidora 3,5x18 mm2 (D18.0082)	2.155,00	10,00	21.550,00
05.06	ml. Canalización con 1 tubo de PVC D 110 mm (D28.6020)	10.774,00	12,00	129.288,00
05.07	ud. Base hor.p/cim.de básc. o columna de h>5 m (D28.6152)	232,00	121,00	28.072,00
05.08	ud. Col.lro. chapa de acero galv., de h>5 m (D28.6160)	232,00	224,00	51.968,00
05.09	ud. Lum.práu.car., 250 W, tipo Onyx-2, Socelec. (D28.6189)	232,00	390,00	90.480,00
05.10	ud. Armario de control y mando PN-55 (D28.6410)	1,00	6.828,00	6.828,00
05.11	ud. Arg.de con. de puesta a tierra 38x50x25 cm (D18.0420)	232,00	52,00	12.064,00
	Total capítulo 05			499.628,61
06	CANALIZACIONES TELEFÓNICAS			
06.01	M3. Excavación en zanjas y pozos. (A07.0020)	2.981,78	3,10	9.243,48
06.02	ud. Arg. reg. de telefonía tipo M, de 30x30x63 cm. (D28.7011)	179,00	112,00	20.048,00
06.03	ud. Arg. reg. de telefonía tipo H, de 80x70x82 cm. (D28.7020)	56,00	261,00	14.616,00
06.04	ud. Arg. reg. de tel. tipo D, de 1.00x0,90x1,00 m. (D28.7030)	2,00	480,00	920,00
06.05	ml. Prisma canalización 2D40 (D33.3120)	3.831,00	14,00	53.634,00
06.06	ml. Prisma canalización 4D83 (D33.3000)	5.387,00	44,00	237.028,00
06.07	ud. Armario de registro (D33.1100)	4,00	137,00	548,00
06.08	ud. Reg. principal para TB+RDSI, 200x100x50 cm (D33.1120)	16,00	508,00	12.928,00
06.09	ud. Reg.sec. TB+RDSI, TLCA y RTV, 50x50x15 cm (D33.1210)	162,00	110,00	17.820,00
	Total capítulo 06			368.188,48

PRESUPUESTO RESUMIDO
PLAN PARCIAL DE VIO

N.º Orden	Descripción	Medición	Precio	Importe
07	CANALIZACIONES DE GAS			
07.01	M3. Excavación en zanjas y pozos..... (A07.0020)	2.981,75	3,10	9.243,46
07.02	ml. Tubería PE MD, DN-40 mm, SDR11..... (D28.1108)	1.410,00	18,00	25.380,00
07.03	ml. Tubería PE MD, DN-63 mm, SDR11..... (D28.1110)	1.530,00	21,00	32.130,00
07.04	ml. Tubería PE MD, DN-75 mm, SDR11..... (D28.1112)	1.720,00	24,00	41.280,00
07.05	ml. Tubería PE MD, DN-90 mm, SDR11..... (D28.1114)	4.860,00	28,00	130.480,00
07.06	ud. Arqueta de derivación y registro /Válvulas..... (D28.1365)	184,00	32,00	5.888,00
07.07	ud. Depósito de propano enterrado 15 m3 y conexo..... (D28.6330)	4,00	26.000,00	104.000,00
	Total capítulo 07			348.401,46
08	PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN			
08.01	m2. Geo.p/ret.agl.asf.de pol.rec.bet. 60 km/m..... (D28.2940)	128.288,00	1,50	193.932,00
08.02	m3. Sub-base granular de zahorra artificial..... (D28.3004)	35.290,00	14,00	494.060,00
08.03	m2. Rie.de imp. realizado con emulsión ECR-1..... (D28.3013)	109.080,00	0,80	85.448,00
08.04	m2. Capa intermedia de calzada, tipo G-20, e=7 cm..... (D28.3038)	109.080,00	7,50	850.824,00
08.05	m2. Rie.de adh. realizado con emulsión ECR-1..... (D28.3015)	109.080,00	0,40	43.632,00
08.06	m2. Capa de rod. de calzada, tipo D-12, e=8 cm..... (D28.3043)	109.080,00	7,10	774.468,00
08.07	m2. Pav.de los. hidráulica de color de 25x25 cm..... (D28.3055)	28.835,00	14,00	377.090,00
08.08	ml. Bordillo granito gris, lar.lib.15x25/30 cm..... (D28.3125)	10.574,00	30,59	323.458,86
08.09	ml. Señ.hor.c/raya bla.o ama.e=0,10 m,refle..... (D28.8106)	32.938,00	0,50	16.469,00
08.10	ud. Señ.veri.de trá.,cha.de ace.e=1,8 mm,cua..... (D28.8620)	72,00	77,00	5.544,00
08.11	ud. Señ.hor.con sim."cada el paso" h=3,80..... (D28.8420)	27,00	7,00	189,00
	Total capítulo 08			3.145.113,66
09	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO			
09.01	m2. Desbroce y despeje vegetación,itrans..... (D02.0015)	154.400,00	0,42	64.848,00
09.02	m2. Extendido de tierra vegetal en zonas afect..... (D30.5075)	154.400,00	0,60	92.640,00
09.03	m2. Hidrosiembra en zona acluación..... (D30.5075)	154.400,00	0,60	92.640,00
09.04	m3. Traslado de tierra vegetal con pala mecánica..... (D28.9530)	48.320,00	1,28	58.363,20
09.05	m2. Reposición de tierra vegetal en zonas afect..... (D30.5077)	48.320,00	1,28	58.363,20
09.06	m2. Siembra con mezcla de pralenses (50 kg/ha)..... (D30.5078)	23.160,00	0,31	7.179,60
09.07	ud. Banco de hor.vis.,200 x 60 cm,rec.c/respal..... (D30.0070)	84,00	590,00	37.780,00
09.08	ud. Pap.met.cil.var.red.,con pie,p/par.,Mein..... (D30.1020)	84,00	77,00	4.928,00
09.09	ud. Ajo.1.00x1.00 m.c/bor.horn.y rej.electrof..... (D28.4000)	430,00	114,00	49.020,00
09.10	ud. Fue.con cue.de fun.y grt.de lat.h=1,25..... (D30.1200)	4,00	825,50	2.502,00
09.11	Ud. Castanea sativa, /replanteo, apertura y plant..... (D30.5050)	515,00	2,38	1.225,70
09.12	Ud. Botuía alba, /replanteo, apertura y plantación..... (D30.5060)	515,00	5,13	2.641,95
09.13	Ud. Acer campestre, /replanteo, apertura y plant..... (D30.5070)	515,00	4,21	2.168,15
	Total capítulo 09			474.279,60
10	VARIOS			
10.01	m3. Muros de sostenimiento..... (D03.3000)	1.045,00	188,00	175.560,00
10.02	Ud. Puente de vigas prefabricadas h.p. bajo FFCC..... (D03.3001)	1,00	492.000,00	492.000,00
	Total capítulo 10			667.568,00
11	SEGURIDAD Y SALUD			
	Total capítulo 11			295.900,00
	Total presupuesto			40.601.810,96



Presupuesto de Ejecución Material.....	40.601.810,95 €
Gastos Generales: 13%.....	5.278.235,42 €
Beneficio Industrial: 6%.....	<u>2.436.108,66 €</u>
PRESUPUESTO TOTAL.....	48.316.155,03 €
I.V.A.: 16%.....	<u>7.730.584,81 €</u>
PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	56.046.739,84 €

Total "a", "b" y "f" = 56.046.739,84 €

c) Indemnizaciones

La naturaleza rústica de los terrenos deja fuera de este apartado la parte correspondiente a la cesación de la actividad, traslados, derribos y construcciones, quedando únicamente la evaluación de plantaciones y obras, correspondientes estas últimas a cierres de fincas de escasa altura (1 m. máximo) y otros cierres similares.

Las plantaciones existentes se concretan en el arbolado casi exclusivamente formado por eucaliptos, que abarcan una extensión aproximada de 6 Ha. de las que la práctica totalidad se sitúan en el Polígono 1.

Polígono 1

6 Ha de eucaliptos de 10 años de edad media, alcanzan un valor de 90.152 €

Total "c" Indemnizaciones = 90.152 €

e) Coste de los Planes Parciales y otros proyectos, incluidos los trabajos para formular y gestionar la expropiación.

e₁ Honorarios profesionales

1) Plan Parcial.....	194.437 €
2) Proyecto urbanización y dirección de obra...	750.312 €
3) Proyecto Plan Especial.....	12.116 €
4) Proyecto expropiación.....	53.758 €
5 Seguridad y Salud.....	150.062 €
6) Impacto ambiental.....	32.863 €
7) Informe geotécnico.....	73.272 €
8) Informe arqueológico.....	13.521 €
9) Topografía y parcelario.....	27.386 €

Total "e" Coste Proyectos = 1.307.727 €

g) Gastos de control de calidad de la urbanización.... 120.202 €

Total "g" Gastos control calidad = 120.202 €

h) Otros gastos asumidos en el Proyecto:

1) Gastos documentales:

Notario.....	4.139,69 €
Registro de la Propiedad.....	21.750,34 €

2) Tasas Municipales:

1% s/31.224.597 €.....	312.245,00 €
------------------------	--------------

3) Valor expropiación fincas de borde del Sector.

En la fincas de borde del Sector el valor de la expropiación se podrá ver incrementado por ser exigible completar la ocupación total de una finca al quedar la parte excluida con una superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo. Esta situación, que en la fase actual es de difícil cuantificación, afectará lógicamente con mayor intensidad a la faja del Sistema General Adscrito, que dejará fincas partidas sin utilidad.

Se incluyen los desmontes y terraplenes que se reflejan en el Proyecto de Plan Especial VG-S4.02.

La previsión que ahora se establece se basa en las dimensiones de los terrenos del borde del parcelario conocido. El valor será el del suelo no urbanizable, según lo determinado en el art. 26 de la Ley 6/1998. Se fija por comparación con el de fincas análogas en 15.000 €/Ha.

Sector.....	3.540 m ²
S.G. Adscrito.....	8.540 m ²
S.G. Desmontes y terraplenes	<u>25.952 m²</u>
Suman.....	38.032 m ²

$$3,8032 \text{ Ha} \times 15.000 \text{ €/Ha} = 57.048 \text{ €}$$

Total "h" Otros Gastos = 395.183,03 €

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 57.960.003,87 €

(Apartados a, b, c, f, g y h)

b) GASTOS DE FINANCIACIÓN.

3,77% s/Urbanización y demás gastos..... 2.185.092,15 €

Seguros:

Afianzamiento de cantidades..... 100.678,00 €

Seguro todo riesgo de la urbanización..... 12.518,00 €

Otros seguros..... 10.310,00 €

TOTAL..... 2.308.598,15 €

c) GASTOS DE PROMOCIÓN.Personal:

Gastos de viaje.....	19.602,00 €
Personal Administración.....	196.025,00 €
Personal Técnico.....	234.728,00 €

Ventas:

Gastos de comercialización.....	940.922,00 €
Publicidad.....	313.640,00 €

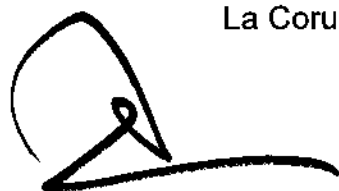
TOTAL..... 1.704.917,00 €

TOTAL GASTOS:

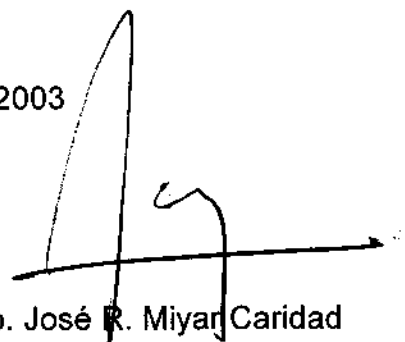
URBANIZACIÓN.....	57.960.003,87 €
FINANCIACIÓN.....	2.308.598,15 €
PROMOCIÓN.....	1.704.917,00 €

SUMA TOTAL GASTOS..... 61.973.519,02 €

La Coruña, Octubre de 2003



Fdo. Benito Fernández González
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo. José R. Miyar Caridad
Arquitecto