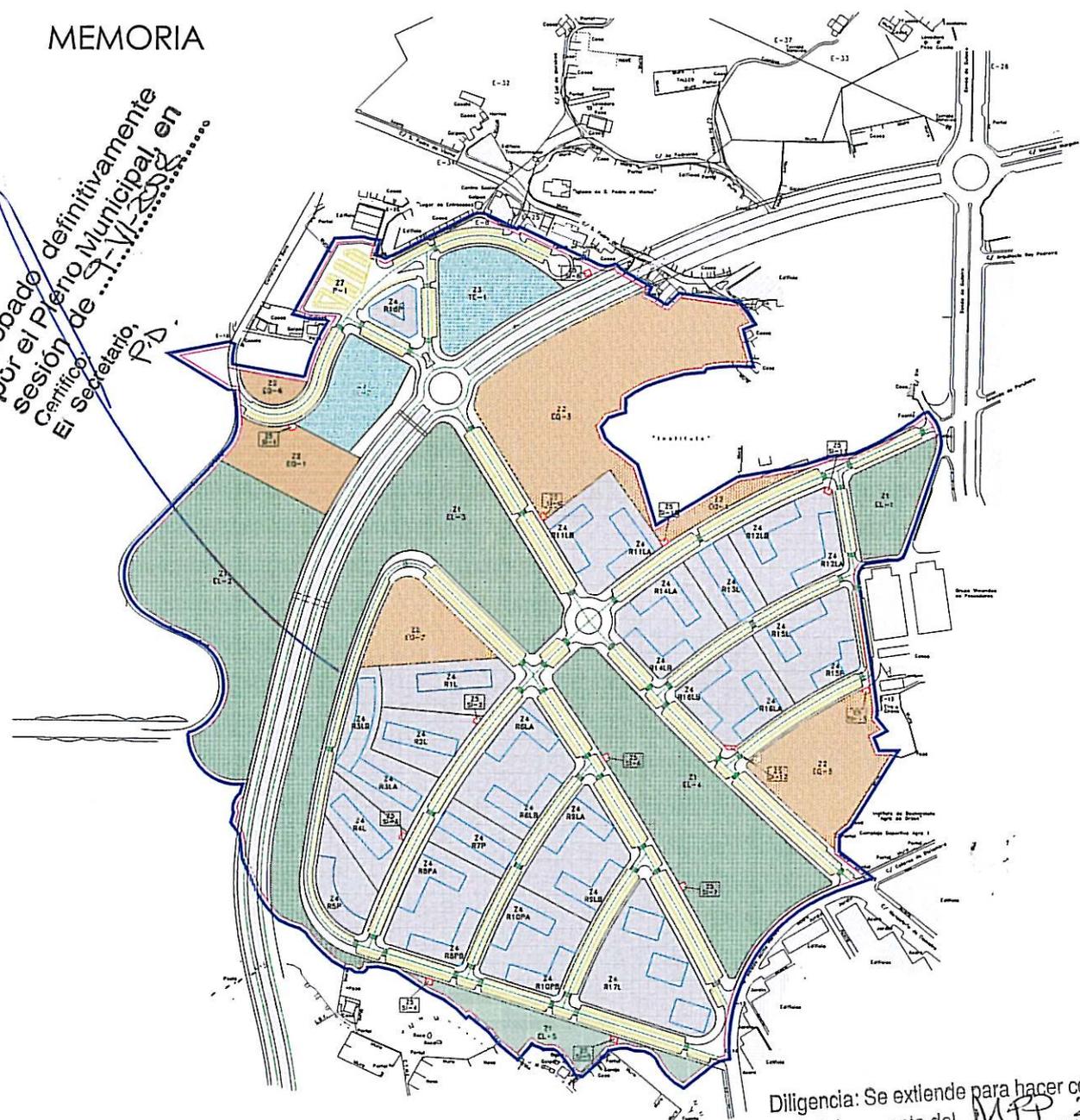


631/222/2007

MEMORIA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
Sesión de 11-11-2007
El Secretario, P.D.



MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR S. UBLE - S-2

SAN PEDRO DE VISMA. A CORUÑA

ABRIL 2.008

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MP 2/07
se presenta con fecha 5 MAYO 2008
para su tramite
El funcionario encargado,

ARQUITECTOS:

JOSE RAMÓN MIYAR CARIDAD

JOSE MIGUEL VÁZQUEZ GARCÍA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

PLAN PARCIAL "SAN PEDRO DE VISMA" - A CORUÑA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

El Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, de 1998, incluía, dentro de los Suelos Urbanizables, el Sector S-2 "San Pedro de Visma".

El desarrollo de estos suelos, iniciado el 3 de Noviembre de 1999, fecha en la que se presenta el primer documento de Planeamiento, hasta la de este último, es la de una tramitación que incluye la aprobación definitiva de dos Planes Parciales en una secuencia que se analiza a continuación, haciendo únicamente referencia a los hechos más relevantes. Se llega así a la modificación que se contiene en este documento.

1.1.- Antecedentes.

- 3-11-1999 Presentación del Plan Parcial, para su aprobación, en el Registro de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña. (AYTº).
- 2-12-1999 Remisión a la Delegación de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas, del expediente del Plan Parcial. (C.O.T.O.P.).
- 16-04-2001 Informe Técnico del Ayuntamiento, requiriendo la presentación de nuevo Texto en el que se subsanen determinadas deficiencias.
- 30-11-2001 Informe del Ayuntamiento, para Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- 18-02-2002 Aprobación Definitiva del primer Plan Parcial por el Pleno del Ayuntamiento.
- 2-04-2002 Publicación, en el D.O.G.A., de la Aprobación Definitiva.
- 9-04-2002 Publicación, en el B.O.P., de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y de las Ordenanzas Reguladoras.
- 30-10-2003 Presentación, para su aprobación, del segundo Plan Parcial.
- 22-03-2004 Aprobación Inicial del segundo Plan Parcial.
- 8-03-2005 Remisión, a la Presidenta de la Junta de Compensación, para que se redacte un Texto Refundido.
- 22-03-2005 Se remite al Ayuntamiento el Texto Refundido.
- 11-04-2005 Se aprueba Definitivamente el Plan Parcial.
- 6-08-2007 Documento de Inicio Medioambiental.
- 28-06-2007 Presentación del Documento de la Modificación Puntual.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 2-VI-2008 en
Certifico:
El Secretario,
P.D.

- 5-12-2007 La Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector S-2 "San Pedro de Visma".
- 28-03-2008 Finaliza el período de Información Pública.
- 28-04-2008 Se reciben, por la Presidenta de la Junta de Compensación, los Informes de los Técnicos Municipales (se incorporan como Anexo), en los que, a la vista de las Alegaciones formuladas en la fase anterior, de conformidad con las previsiones del artículo 86.1.c) de la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, han de introducirse en el documento, las correcciones contenidas en dicho Informe y que serán analizadas en el apartado: Objeto de la Modificación Puntual.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario S.P.

A la vista de estos informes se procede a modificar y aclarar aquellos aspectos que es preciso corregir para alcanzar la aprobación definitiva de la Modificación.

1.2.- Ámbito de la Modificación Puntual.

El ámbito de la Modificación abarca la totalidad del Sector, ya que las alteraciones introducidas en la Normativa, afectan a aprovechamientos y usos de la totalidad de las parcelas edificables del mismo (Plano 5).

1.3.- Objeto de la Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual tiene como objeto:

- Reducir el uso terciario en beneficio del residencial, aumentando el porcentaje de viviendas de Protección.
- Resolver la ligera alteración en el trazado de la Tercera Ronda, a su paso por el Sector.
- Detallar la manzana Z4-R17.

Destinar parte de las plantas altas al uso terciario en los edificios en los que el uso principal es el residencial, lo hacen no deseable, pues ni funcional ni socialmente, hacen que esta convivencia sea la más adecuada.

El Plan Parcial había adoptado la idea de diversificar el uso terciario, bien en edificios de uso exclusivo o diluyendo el resto en los bloques de uso característico residencial, para lo que se redactó una Ordenanza específica, pues las del Plan General, podrían no dar solución a su coexistencia.

Se partía de la limitación a la edificabilidad residencial, que la Ley 1/97 establecía para los suelos urbanizables, pero este condicionante no estaba contenido en el Plan General, ni lo está ahora en la Ley 9/2002 ni en las modificaciones derivadas de la Ley 15/2004 (L.O.U.G.A.), por lo que, tal como se explica en los informes Municipales, es factible este cambio de uso.

Por otra parte, no es la totalidad del uso terciario la que se transforma, pues permanece en la planta baja de los edificios de viviendas, y, en gran parte de las manzanas destinadas a uso exclusivo, lo que va a garantizar ampliamente que estemos ante una ordenación en la que la atención comercial de barrio esté suficientemente atendida, al igual que el ocio.

En cuanto a la Densidad, hay que entenderla como meramente orientativa, ya que, estando las cesiones de los espacios públicos y las dotaciones vinculadas a la edificabilidad, el número de viviendas, que era en las Leyes del Suelo anteriores a la L.O.U.G.A. el parámetro determinante, ahora tiene un carácter referencial, y el tamaño mínimo, así como sus características están definidas en las nuevas Normas del Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las del "Hábitat Galego", de aplicación a cualquiera de las modalidades y también el máximo en la de Protección, pues así lo establece la normativa de aplicación.

Como consecuencia de las Alegaciones, parte de las propuestas contenidas en el P.P. Modificado han de ser revisadas de acuerdo al Informe Técnico Municipal.

a) En cuanto a la altura del nuevo bloque R-18.

Se considera necesario rebajar la altura para que no supere la del uso terciario originario.

Este recorte supone limitar el número de plantas a B+4 en vez de B+10 que eran las que se proyectaban en el documento inicial.

Se efectúa la corrección y así queda reflejada en los planos y memoria.

b) Nueva ordenación para la manzana Z4-R17.

Se ha analizado la ordenación de la manzana, que inicialmente estaba pendiente de un Estudio de Detalle y que, en la Modificación, se pormenoriza con un bloque que, en planta, tiene la traza de los que definen el resto de las unidades de la ordenación, pero que presenta un frente excesivamente largo, sin rupturas y que, dada su altura, compone una pantalla no deseable.

Como Anexo a esta memoria se adjunta el análisis de las opciones básicas a las que dan lugar las tipologías de manzana con patio, bloque aislado y bloques fragmentados.

Es evidente que el menor impacto y acomodo al entorno se dan en la disposición de tres bloques en la línea de la fachada principal, pues permeabilizan el espacio no sólo entre las plantas altas, sino también dejan que el de cesión obligatoria para el acceso de público en planta baja se integre más orgánicamente con las aceras y zonas verdes próximas.

Esta solución, que se detalla con un análisis de perspectivas y soleamiento en el Anexo, no deberá superar el número de plantas que el Plan Parcial aprobado propone, pues si bien la disposición en planta deja liberado mayor espacio, y resulta más acorde con los edificios ya existentes en el entorno y los futuros del Sector deberán ser en su esencia, una propuesta que se acomode a lo que el Plan Parcial aprobado propone, y si bien las alturas del zócalo y disposición de los espacios de cesión que allí se definen son ahora mejorados con esta solución, la altura deberá mantenerse, pues aumentarla en nada mejora la opción inicial. Por ello, el máximo han de ser las 20 plantas del Plan Parcial (Bajo+19), admitiendo que la diáfana que rompe la solución orgánica del zócalo con las aristas vivas de los prismas en altura, no compute, pues no solamente tiene una función de separación, sino que, más importante, permeabiliza la visión desde la cota 80 que es el plano en que la plaza que cubre el zócalo está en contacto con las aceras donde se encuentran los viales 3 y 5, que es el punto más alto de la manzana.

Esta disposición de los bloques permite ampliar al espacio público más allá de los mínimos establecidos por el Plan inicialmente, pues desde la cota 67 y los

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... V. 2008
Certifico:
El Secretario,

bordes de las calles 3 y 5 se abre un espacio de al menos 2.927 m² que asegura que no se rebasa la ocupación máxima, pero desde la cota 80 se amplía este espacio a la cubierta del zócalo, dejando que las vistas se abran a través de la planta diáfana. Es también, por eso, la solución más idónea, pues aumenta las posibilidades de espacios libres de uso público.

c) En lo referente al Aprovechamiento Tipo.

La Modificación propuesta, superaba el Aprovechamiento de 0,871777 del Plan Parcial, si bien no alcanzaba el máximo previsto por el Plan General para el Sector.

La exigencia de no rebasar los 0,871777 m²/m² u.t.c. (AT) va a ser determinante en la proporción de usos.

De un lado, la transformación del terciario, que se situaba en las plantas altas de los bloques de uso residencial en vivienda Libre, supone un incremento del Aprovechamiento, que por otra parte, se ve mermado cuando el cambio es el de aquél uso al de vivienda de Protección.

Al recortar la parte correspondiente a esta modalidad que se situaba en la manzana Z4-R18P, habrá que buscar alternativas para que no se rebaje el porcentaje destinado a la vivienda Protegida, ya que, manteniéndose la edificabilidad terciaria en la cuantía del P.P. Modificado que ahora se recoge, será la ecuación V. Libre / V. Protegida la que asegura que no se sobrepasa el AT.

Para ello, manteniendo la ordenación propuesta, con la rebaja de la altura de la manzana Z4-R18P, se van a permutar en el bloque R4-Z4-R7L las dos modalidades, haciendo que pase de la Libre a la Acogida.

De este modo, tanto el Aprovechamiento del P.P. Modificado como la proporción de viviendas Libres disminuyen, propiciando que se cumplan los postulados del Informe: no rebasar los 0,871777 m²/m² u.t.c. y aumentar el porcentaje de V.P. al 26%. Consecuencia de esta operación disminuye también la edificabilidad en 9.755 m².

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 21/11/2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

1.4. Justificación del interés público y social.

Dentro de las razones en las que se ha de fundamentar la Modificación de los Planes (artículo 94 de la L.O.U.G.A.) están, entre otras, la eliminación de los usos no deseados, la incorporación de otros necesarios, así como la resolución de problemas de circulación y otros fines públicos.

Los argumentos con que se abordan en la Modificación del Plan Parcial estas razones, no parecen suficientes a tenor del Informe Municipal, donde se cuestiona el incremento en las viviendas de Protección. Se trata de un aspecto cuantitativo que, con las correcciones que se introducen ahora en este documento, hay que entender que, al no estar pautados estos aumentos, sí se va a dar cumplimiento a una expectativa que se considere adecuada. Se propone pasar del 20% al 26% de la edificabilidad residencial del Sector, un 30% más de lo exigible.

Tanto la transformación de los usos terciarios en residenciales, ya sean viviendas de Protección o Libres, supone un interés público, más directo en el caso de las de Protección, pero también lo es la reducción de los usos terciarios, cuando exceden de las necesidades que demanda el mercado, con el incremento de la oferta de vivienda Libre, para que mejoren las condiciones para acceder a ella.

Las consideraciones contenidas en el documento anterior, en su aspecto cualitativo, deberán ser suficientes para justificar la Modificación, pues no se cuestionan en el Informe Municipal, y con el incremento de la edificabilidad destinada a las viviendas protegidas deberá alcanzarse la suficiencia para asegurar que la operación supone una mejora substancial de interés público.

Este cambio, que reduce también la edificabilidad, y el impuesto por los ajustes en la Tercera Ronda, son los que se analizan a continuación.

1.4.1.- Razones para que el incremento de viviendas de Protección sea de interés público.

El Plan General de Ordenación Municipal (P.G.O.M.), en el suelo urbanizable, exige que una parte de las viviendas queden sometidas a algún régimen de Protección Pública. Para el Sector S-2 este porcentaje era, al menos, del 20% del total. Siendo la

densidad de referencia máxima por Ha de 100 viviendas, de las que 3.585, 717 deberían ser de Protección.

Al adaptar el Plan Parcial del año 2002 a la Ley 9/2002 se mantiene esta exigencia de reserva de edificabilidad residencial para este régimen de viviendas, pero alterando conceptualmente la proporción, pues ahora será el 20% de la edificabilidad residencial. Así se recoge en el art. 64.f de la citada Ley, modificado con la Ley 15/2004 (Determinaciones de los Plánes Parciales):

“El Plan deberá prever las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de Protección Pública. Estas reservas no serán inferiores a las necesarias para localizar el 20% de la edificabilidad residencial de cada sector.

No obstante lo anterior, el Plan podrá reducir o suprimir esta reserva cuando la edificabilidad total del Sector no supere 0,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo”.

Esta variación conceptual supuso también un cambio cuantitativo, pues, partiendo de las constantes máximas de intensidad de uso y aprovechamiento, así como de las determinaciones de gestión y ejecución contenidas en la ficha correspondiente, tal como se estudia en los anexos a esta Memoria, de los 51.346 m² de edificabilidad que darían cumplimiento a las previsiones del Plan General, se ha de pasar ahora a 59.160 m² para asegurar la nueva exigencia.

Ni una ni otra cuantía resultan suficientes para atender la demanda de esta modalidad de viviendas. Así se desprende, tanto de la intención del legislador, como de la dinámica del mercado.

Las razones de esta política de mejora de las condiciones de acceso a la vivienda están latentes en la Normativa Estatal y Autonómica, tanto en lo referente a la problemática de la vivienda, así se recoge en el R.D. 801/2005, de 1 de Julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y en su desarrollo Autonómico, Decreto 18/2006, de 26 de Enero, por el que se establecen las Ayudas Públicas en materia de vivienda, con cargo a la Comunidad Autónoma de Galicia, como en la tramitación en curso de las Leyes del suelo, en las que se propone el aumento de porcentaje de esta modalidad de viviendas respecto al 20% actual.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario.

Este derecho a disponer de una vivienda digna, se hace más perentoria en municipios en los que, por existir un mercado limitado, en razón de la escasez de suelo dispuesto para poder ser edificado, o por su propia configuración geográfica, determinan que la tensión de los precios haga imposible que se garantice este acceso a una parte de la población que está ansiosa de resolver el problema, para muchos, más importante de su vida: tener donde iniciar una vida independiente u ocupar, por fin, una vivienda que satisfaga sus necesidades familiares.

El municipio de La Coruña es, en este aspecto, un ejemplo de esta problemática: la superficie, que no alcanza los 36,8 Km/m². La segunda capital de provincia de España con menor tamaño del Término Municipal y su condición peninsular, son determinantes de aprovechamientos del territorio cada vez más complejos, pues se ha hecho preciso colonizar espacios que, por su orografía, los hacen poco propicios para el asentamiento de edificaciones.

Esta carencia de suelo se vio compensada en los últimos años, por las posibilidades que ofrecían los municipios limítrofes que se especializaron en productos inmobiliarios de calidades y tipologías distintas. Esta fase supuso que el crecimiento de La Coruña se estancase en beneficio del resto del área metropolitana.

Agotados en gran parte estos suelos y las dificultades para la revisión de los Planes Generales, con los intentos fallidos de la mayoría de ellos, hacen que la presión urbanística recaiga, de nuevo, en los sectores y en los polígonos de la Capital. La prueba de ello está en los valores exponenciales que están alcanzando los solares y los terrenos en los que existen expectativas próximas de desarrollo.

La mixtura que proporcionan los suelos urbanizables para que convivan usos y modalidades de vivienda son los desarrollos idóneos donde se puede dar una mayor permeabilidad social, evitando la existencia de barrios en los que se asiente un único régimen de viviendas.

Es en los sectores en desarrollo donde se puede atender más de inmediato la demanda que para las viviendas con precios tasados existe en La Coruña, avalada por la que se manifiesta cada vez que aparece la posibilidad de acceder a ellas en

zonas del centro de la Ciudad, y también por el éxito de las promociones privadas, aún cuando se sitúan en zonas del extrarradio.

La apetencia que puede tener una nueva urbanización, como la que va a surgir del Sector S-2, para usuarios de esta modalidad de viviendas, es indudable.

Los asentamientos de los años 70 que consolidaron la Ronda de Outeiro y el barrio del Agra del Orzán, tenían un antecedente en las viviendas de promoción pública de las de Pescadores y Divina Pastora. Las que fueron colmatando la trama del Plan de 1948, eran, en aquella década, de Protección Oficial Subvencionadas o del Grupo I. El desarrollismo y la falta de control urbanístico, pues aunque el Plan de 1967, calificaba gran parte de estos suelos como Z-13 (pendientes de Plan Parcial), obviado por la mecánica de manzana iniciada que permitía completarla con la Ordenanza de suelo urbano consolidado, dio lugar a un barrio carente de espacios libres, dotaciones y servicios, que hoy se tratan de paliar con los de suelos próximos.

De los múltiples suelos urbanizables del Plan de 1967, destinados al uso residencial, solamente el Polígono del Ventorrillo logró finalizar su desarrollo y gestión. Allí siguieron localizándose las viviendas de Protección Oficial, hasta que el aumento de los precios y la demanda de finales de los años 80 impidieron que se siguiese construyendo viviendas de Protección.

San Pedro de Visma fue otro de los polígonos del Plan de 1967 en los que se intentó, a la vista del éxito del Ventorrillo, con la aprobación de un Plan Parcial, alcanzar la urbanización y equidistribución. No fue posible esto último y las expectativas entonces creadas se apagaron hasta el Plan de 1998.

Ya hemos visto como históricamente la zona ha sido un enclave de viviendas sometidas a Protección, hasta que los precios del suelo lo hicieron imposible.

Para darle continuidad se requiere de una serie de medidas tendentes a lograr que se amplíe esta oferta sin que, de un lado, se rebajen las expectativas económicas que hagan poco atractiva el resto de la promoción, ni que tampoco se vulneren los preceptos legales que nacen del Plan General o de la Ley del Suelo.

El cuadro resumen del Anexo 1 analiza la evolución de estas viviendas en los Planes Parciales aprobados y en el de esta Propuesta.

V.P.P.	EDIFICABILIDAD m ²	DENSIDAD nº de Viviendas
1) P. Parcial de 2002	51.346	717
2) P. Parcial de 2005	61.116	543
3) Modificación Propuesta	103.638	932

Como resultado de la Modificación que se propone, solamente resultará afectada la proporción de usos, manteniéndose las constantes de aprovechamiento y rebajando edificabilidad, así como los aspectos básicos de la ordenación: zonificación, viario, disposición de los bloques, etc.

El incremento de edificabilidad para las viviendas de Protección es de 42.522 m², respecto al P.P. aprobado. Porcentualmente, supone el 26% del total de los usos residenciales.

Este aumento, estableciendo una superficie media por vivienda de 80 m² construidos, permitirá disponer de 531 viviendas más de Protección, razón que, en sí misma, sería suficiente para justificar la Modificación.

El aumento del porcentaje de edificabilidad destinada a la modalidad de vivienda de Protección, trae consigo, al fijarse el tope del Aprovechamiento Tipo en el del P.P. aprobado, una disminución de aquélla constante en el ámbito del Sector.

Los 9.755 m² no consumidos hacen que mejoren las proporciones de los espacios dotacionales, lo que es una razón más, que avala las razones de la Modificación.

1.4.2.- Tercera Ronda.

El Proyecto de Urbanización de la Tercera Ronda influye en el Planeamiento aprobado, exigiendo retoques que suponen la modificación de alguna de sus previsiones.

La pasarela peatonal situada en las proximidades de la rotonda de enlace con el núcleo de San Pedro de Visma, afecta a los espacios destinados a uso terciario. Las

rampas que permiten superar en altura la Autovía necesitan en su desarrollo añadir a las aceras una faja de suelo público, que va en menoscabo del destinado al desarrollo de espacio privado. En otro de los lados la incidencia no es substancial, pues la afección es dependiente de un espacio dotacional que no sufre menoscabo.

El paso peatonal prolongación de una vía existente que en el Planeamiento queda incorporada a las zonas verdes como peatonal, permite a las personas la conexión entre el Sector S-2, el núcleo de San Pedro de Visma y el mirador con su zona verde adyacente, dejando sin sentido la instalación de un ascensor, pues los itinerarios peatonales que arrancan de la calle Alcalde Jaime Hervada, pueden concluir en el mirador con un trazado de muy poca pendiente y gran desarrollo en la ladera de Visma.

La exclusión de este servicio, no sólo costoso en su ejecución, sino también en su mantenimiento y cuyo único objetivo era posibilitar el acceso al otro lado de la Tercera Ronda y al mirador, va a permitir una mejora en los acabados y la seguridad del paso subterráneo, que el Proyecto de Urbanización recogerá para hacer atractivo este túnel peatonal. En todo caso, será en dicho Proyecto donde se justifique que los costes del elevador no van a suponer una menor inversión por la mejora de otras infraestructuras o servicios.

Con esta Modificación se deja dentro de ordenación el paso inferior como prolongación de la vía existente, que ahora tiene un uso peatonal. Este túnel está ya realizado en cuanto a su estructura, y en el Proyecto de Urbanización se integrarán los elementos de seguridad, acabados e iluminación que lo hagan lo menos problemático, especialmente durante la noche

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

2.- MEMORIA Y NORMATIVA – ESTADO VIGENTE

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9.-VI.-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

2.- MEMORIA Y NORMATIVA – ESTADO VIGENTE

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

1.1. 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. Clasificación 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 57 de la Ley del Suelo de Galicia con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.1 del mismo texto legal.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...VI-2008...
Certifico:
El Secretario, P.D.

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.*

*Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008, en
Certifico:
El Secretario, P.D.*

Aprobado por el Consejo Municipal, en sesión de 9-VI-2002.
Emitido definitivamente
El Secretario, P.D.

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".

1.2. EL AREA DE REPARTO.

En el área de reparto en que está incluido el Sector S-2 es el AR-2 constituida también por VG-S2-01, EG-S2-01, QG-S2.01.

1.3. EL APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo del Area de reparto AR-2 establecido por el P.G.O.M. es de 0,896931 (m² eluc/m² s).

1.4. EL USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA CARACTERISTICOS.

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

Uso : Residencial.
Tipología : Viviendas colectivas.

1.5. LOS COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA.

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

Art. 7.7.4.2. Coeficientes de ponderación en suelo urbanizable.

Residencial colectiva.....	1,00
Residencial unifamiliar.....	1,25
Residencial protección pública.....	0,70
Industrial.....	0,50

<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 coincidente con el coeficiente de ponderación unitario, el resto de los usos posibles del Plan son coincidentes con los del anterior artículo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico,
El Secretario,
P.D.

1.6. LA FICHA DEL SECTOR.

A continuación se transcribe la Ficha originaria del sector S-2 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: San Pedro de Visma	SECTOR Nº S-2
----------------------------------	---------------

PREVISIONES DE PROGRAMA:	Concertado
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	493.000 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	356.909 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	336.136 m ²

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 17-VI-2003
Certifico:
El Secretario,
P.D.

<u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</u>	
* Uso global:	Residencial
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
Viario	20.773 m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
TOTAL	20.773 m ²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:	
Viario	m ²
Espacios libres	99.944 m ²
Equipamientos	36.147 m ²
TOTAL	136.091 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	1,50 m ² /m ²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	504.204 m ²
* Densidad de referencia:	100 viv/Ha
* Tipología de edificación:	Residencial colectiva
* Uso global excluyente:	Industrial
* Usos compatibles:	El resto

<u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION</u>	
* Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-2 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.	
* Se considerará al menos un 20% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	

1.7. PLAN SECTORIAL VIARIO DE LA XUNTA Y PROYECTO DE TRAZADO DE LA TERCERA RONDA.

La Tercera Ronda de Circunvalación de A Coruña atraviesa este Sector, y el Plan Parcial contempla los criterios de la Dirección Xeral de Obras Públicas de la Consellería de Política Territorial.

El Plan Parcial contempla los criterios de la Dirección Xeral de Obras Públicas de la Consellería de Política Territorial.

De acuerdo con el Informe de la Subdirección Xeral de Estradas, de fecha 17 de Enero de 2005, se han cumplimentado los siguientes extremos:

- a) Mantener la glorieta a nivel de la Ronda.
- b) Recoger en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan, las obras necesarias que eviten desmontes o terraplenes en la Tercera Ronda.
- c) Se han eliminado los accesos directos a cualquiera de las propiedades colindantes con esta vía.
- d) Se han eliminado los aparcamientos que se ubicaban en ella.
- e) El vial 11 no tiene más acceso que desde la glorieta.
- f) Se han eliminado los aparcamientos en las proximidades de la glorieta.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2005
Certifico:
El Secretario. R.D.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
F.D.

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-2 delimitado por el P.G.O.M., al que tan solo se le han incorporado restos de fincas que quedaban partidas por la delimitación.

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

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

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 la totalidad en elementos geográficos o parcelarios habrá de mantenerse dentro de la búsqueda de unos lindes que no dejen fuera espacios de difícil incorporación a otros ámbitos.

Así las fincas números 83 y 105, que están comprendidas entre este Sector y el Sector S-1 que en la delimitación del Plan General' quedan partidas, se incorporan en su totalidad en la delimitación propuesta al S-2.

De las mediciones realizadas, y que ha dado lugar a los planos PI-8, PI-9 DELIMITACION DEL AMBITO Y TOPOGRAFIA y PI-10 PLANO PARCELARIO (CATASTRAL), se desprende que la superficie bruta del sector objeto de este Plan Parcial es de 498.500 m².

A los efectos de determinar la superficie del sector, se le deducirán a la superficie bruta los 139.952 m² de suelo correspondientes a los sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento, resultando una superficie de sector de 358.548 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 artículo del P.G.O.M. mencionado anteriormente.

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-2 y de la nueva superficie bruta del Sector (S_B), se obtiene directamente el Aprovechamiento Lucrativo total homogeneizado (A_{LTH})

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

$$A_{LTH} = 0,896931 \times 498.500 \text{ m}^2 = 447.120 \text{ m}^2 \text{ eluc. (máximo)}$$

El Aprovechamiento Lucrativo Residencial se establece partiendo de la densidad máxima de 100 viv/Ha (8.250 m²/Ha)

$$\text{Densidad} = 100 \text{ viv/Ha} \times 35,8548 \text{ Ha} = 3.585 \text{ viviendas.}$$

$$\text{Aprovechamiento Residencial} = 8.250 \text{ m}^2/\text{Ha} \times 35,85 = 295.762 \text{ m}^2.$$

La L.O.U.G., en el Art. 63, apartado f), determina que la reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública no puede ser inferior al 20% de la edificabilidad residencial en cada sector.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de-V-2008.....
Certifico:
El Secretario, P.D.

El Plan Parcial destina 295.762 m² de edificabilidad al uso residencial, de los cuales 61.116 m² corresponden a 774 viviendas sometidas a algún tipo de régimen de Protección Pública y 234.646 m² a 2.811 viviendas libres.

A partir de aquí, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Residencial Homogeneizado (A_{LRH}), y ya que los coeficientes de ponderación para el uso Residencial Libre es igual a 1 (Uso Característico) y el uso Residencial de protección pública es 0,7, tendremos que:

$$A_{LRHVL} = 234.646 \text{ m}^2 \times 1 = 234.646 \text{ m}^2$$

$$A_{LRHVPP} = 61.116 \text{ m}^2 \times 0,7 = 42.781 \text{ m}^2$$

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...9-VI-2008.....

Certifico:
El Secretario,

P.D.

De la suma de los Aprovechamientos Lucrativos Residenciales Homogeneizados de los dos tipos de uso, obtenemos el Aprovechamiento Lucrativo Residencial total homogeneizado $ALRTH$

$$A_{LRTH} = A_{LRHVL} + A_{LRHVPP}$$

$$A_{LRTH} = 234.646 \text{ m}^2 + 42.781 \text{ m}^2 = 277.427 \text{ m}^2$$

Con este dato y con el Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado (A_{LTH}) calculado anteriormente, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Otros Usos Homogeneizado (A_{LOH}).

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

$$447.120 \text{ m}^2 \text{ eluc} - 277.427 \text{ m}^2 \text{ eluc} = 169.693 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$

El Aprovechamiento Lucrativo máximo de Otros Usos (A_{LOmax}), se obtiene deshomogeneizando el anterior, utilizando el correspondiente coeficiente de ponderación (que para el uso terciario toma el valor 0,8).

$$A_{LOmax} = 169.693 \text{ m}^2 \text{ eluc} / 0,8 = 212.116 \text{ m}^2 (A_{LOmax})$$

El Plan Parcial destina a edificabilidad de Otros Usos 196.443 m² (ALO), lo que da un Aprovechamiento Lucrativo Otros Usos Homogeneizado de 157.154 m² (ALOH).

Se puede obtener ahora el Aprovechamiento Lucrativo Total del Plan Parcial.

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

$$A_{LT} = 295.762 \text{ m}^2 + 196.443 \text{ m}^2 = 492.205 \text{ m}^2$$

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

$$C_n = 492.205 \text{ m}^2 / 337.784 \text{ m}^2 = 1,46 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

El Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado (ALTH) del Plan Parcial es de:

$$277.427 \text{ m}^2 \text{ eluc} + 157.154 \text{ m}^2 \text{ eluc} = 434.581 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$

Siendo el Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial:

$$434.581 \text{ m}^2 \text{ eluc} / 498.500 \text{ m}^2 = 0,871777 < 0,896931$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario:
P.D.

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

CUADRO REELABORADO DE CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR:		
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:		498.500 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:		358.548 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:		337.100 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,871777
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO HOMOGENEIZADO:		434.581 m ²
- Residencial		277.427 m ²
- Otros usos		157.154 m ²
SE CONSIDERAN UNOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:		
- Para el uso Residencial: de vivienda libre:		1
	de vivienda de protección pública:	0,7
- Para otros usos:		0,8
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAXIMO DESHOMOGENEIZADO:		
- Residencial		295.762 m ²
- Otros usos		196.443 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL DESHOMOGENEIZADO:		492.205 m ²
LA INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES:		1,46 m ² /m ²

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

1.2. RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad.

Históricamente, el antiguo Polígono de San Pedro de Visma ha sido uno de los focos en los que, una vez finalizada la experiencia del Polígono de El Ventorrillo, desarrollado al amparo del Plan General de 1965 (Z-13), se dirigió la iniciativa privada con la intención de ordenar, gestionar y urbanizar. Diversas vicisitudes impidieron llevar a término la urbanización cuando ya estaban aprobados los correspondientes proyectos.

Durante la vigencia del Plan de 1985, la falta de iniciativas, en parte motivada por el escaso aprovechamiento y la calificación dentro del Suelo Urbanizable No Programado, dejaron vacío de expectativas este ámbito. Hoy aparece como

el más idóneo de los suelos urbanizables para dar cabida a la demanda de viviendas dentro del Término Municipal, en lo que ya es una forma de asentamiento asumida por el mercado inmobiliario, y la demanda cómo la más apetecible, a la vista del resultado de este tipo de actuaciones.

Colmatados los Polígonos de "Los Rosales" y "Mato Grande", la búsqueda de una zona en la que se pueda dar cabida a los ciudadanos que aspiran a una vivienda dentro de A Coruña se circunscribe a unos sectores muy concretos, asegurando con éste la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública. Se destinarán a estos efectos el 20% de edificabilidad residencial del Sector.

Estas razones, junto a la posibilidad de la cesión de los Sistemas Generales que permitirán, entre otras dotaciones, iniciar el Parque de San Pedro de Visma, fueron las que llevaron al Ayuntamiento a asegurar con la concertación con los propietarios afectados que representan el 66% de la superficie bruta del Sector, su desarrollo, y ahora con los incorporados a la Junta de Compensación que representan el 97,42% de dicha superficie.

Urbanizar Suelo Residencial, construir viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, así como incorporar nuevos suelos de Sistemas Generales, en cumplimiento de los objetivos fijados en el P.G.O.M. son las razones básicas que motivan la actuación.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

Las determinaciones y directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla el presente Plan Parcial -el P.G.O.M.- aportan los objetivos básicos de ordenación para el sector. No obstante, éstos pueden formularse a la escala y contenido propios del Plan Parcial; orientados ya hacia la definición de las características de la forma y la funcionalidad del sector residencial, marcado por su posición con clara vocación de ordenaciones de viviendas colectivas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9.11.2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

El ámbito de la ordenación es de 358.548 m² que comprende un Sistema General de 21.448 m². Se trata de un vial de enlace entre la glorieta de la Ronda de Outeiro y la calle Manuel Murguía y la Avda. de Finisterre, que afecta a los Sectores S-2 y S-3 del P.G.O.M. y que, lógicamente, es elemento importante de la ordenación del Sector, en tanto articula la red viaria, siendo principal punto de conexión con el resto de la ciudad. Se trata, en definitiva, de una calle propia, con un único hecho diferencial: el estar proyectada por el Plan General recogiendo el Plan Sectorial Viario de la Xunta.

La densidad máxima es de 100 viviendas/Ha.

El número total de viviendas ordenadas es de 3.585.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

a) En relación al sector en su conjunto la ordenación debe:

- Integrar el núcleo de San Pedro de Visma en el borde de contacto, disponiendo los suelos dotacionales y espacios libres de forma tal que completen o sirvan de transición entre dos ordenaciones, claramente diferenciadas.
- Establecer alineaciones coincidentes con la delimitación de S.U. prevista en el P.G.O.M., en las fachadas de las Unidades Básicas del S.U. de San Pedro de Visma en contacto con el Sector y no especificadas en el P.G.O.M.
- Ordenar el resto de los bordes con un viario y zonas verdes que sirvan de pantalla entre la Tercera Ronda y los edificios, y que en el contacto con el Sector S-3 aseguren una faja que, a la vez que regulariza la ordenación, proponga una continuidad de la zona verde que sirva de transición entre ambas ordenaciones.
- Garantizar la consecuencia de una imagen ordenada del conjunto.
- Asegurar la relativa autosuficiencia funcional del sector, entendido como unidad residencial.

Previsión de situar los espacios libres como corazón de la ordenación, dándoles continuidad en los bordes de la Tercera Ronda, abriéndolos al

área del Polígono del Ventorrillo, y prolongando las vías peatonales hasta el Parque de San Pedro, salvando en el mirador la diferencia de cota con un ascensor.

- b) En relación con las piezas que configuran el conjunto y dada la densidad de viviendas ordenadas por el Plan y la edificabilidad que se recoge como consecuencia de la concentración en el Sector de la generada por los SS.GG. adscritos, se ha adoptado como **Primer Criterio** el tipo edificatorio de vivienda colectiva en disposición de bloque exento o formado por unidades básicas de manzana que deja abierto su espacio central.

Los otros usos posibles, de los que se excluye como global el industrial, exigen para ubicarlos, áreas homogéneas en las que la relación edificabilidad-superficie de suelo sea más baja que para el residencial.

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

1.4. LA ORDENACION PROYECTADA.

1.4.1. La ordenación estructural del conjunto.

La ordenación propuesta por el Plan Parcial obedece a los criterios señalados en el punto anterior y desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.M. para el sector de Suelo Urbanizable S-2 de San Pedro de Visma.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

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

En segundo lugar, una serie de letras caracterizan el uso de la zona. En último lugar, un subíndice indica su localización en el territorio.

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

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

1.4.2.1. Enlaces con el exterior.

Dos son las vías que configuran los enlaces con el exterior.

Una calle que, arrancando como prolongación de la de Monasterio de Caaveiro, discurre en dirección N.O. hasta enlazar con la glorieta que se sitúa en la Tercera Ronda. Se mantiene en sus extremos en la cota del terreno, ya que existe entre ambos una diferencia mínima.

Sensiblemente perpendicular a ella, otra calle cruza Este-Oeste, desde la Ronda de Outeiro hasta las proximidades del Sector S-3. Deja abierta la

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9.IV.2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

posibilidad de una conexión futura con este Polígono. Son las calles EJE-1 y EJE-2.

Abrir una conexión de la Tercera Ronda con el Sector S-1 desde la Glorieta, es una demanda que, a través de una alegación, recogida en este Planeamiento, presentada por la Comisión Gestora de aquel ámbito, a la que ahora se da solución, dejando un espacio destinado al uso de infraestructura viaria en el borde con la carretera que de Visma va al mirador y que permite conectar con el vial que, como prolongación de la calle Este-Oeste que antes describimos, sobrepasa la citada rotonda, hacia el núcleo de San Pedro.

1.4.2.2. La red viaria propia del Sector.

Se consideran vías interiores del Sector las que, partiendo de estas dos principales, van a servir a la estructura del Planeamiento.

Digamos que de la calle Alcalde Jaime Hervada parte una vía que define la linde Oeste de la zona verde, alcanzando las proximidades de la Tercera Ronda, discurriendo paralela a ella, para volver al punto de partida. Dentro de este "pulmón" se contiene la parte más densa del Sector. Es el EJE-3.

El resto de las calles son paralelas a la principal que discurre E-O con arranque en la Ronda de Outeiro EJE-2, o bien divergiendo de ella pasa por el frente de las viviendas de Pescadores hasta enlazar con una de las paralelas.

Son las calles EJE-4, EJE-5, EJE-6, EJE-7, EJE-8; EJE-9 y EJE-10, paralelas a la calle EJE-2, salvo el tramo contiguo a las viviendas de Pescadores.

Queda únicamente por describir el vial EJE-11 de borde del núcleo de San Pedro de Visma, situado al otro lado de la Tercera Ronda, y que facilita los accesos de aparcamientos, dotaciones y Terciario allí situados, así como la conexión con la carretera a Bens.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario,

P. D.

1.4.2.3. La vía articuladora de los Sectores S-2 y S-3.

El Plan Sectorial Viario de la Xunta convierte la Tercera Ronda en la vía principal del Sector que lo articula con los sectores más próximos y con las calles principales de la Ciudad, a través de la glorieta del "Pavo Real" en la Ronda de Outeiro. Asimismo, se aseguran las conexiones con la red de carreteras, y las infraestructuras de comunicaciones de ámbito definitivo

por el Pleno Municipal, en sesión de 9-11-2008.....

Certifico:
El Secretario,

P.D.

1.4.2.4. La red viaria local.

Las vías locales EJE-1, EJE-2, EJE-3 y EJE-5, son las que conexionan la circulación interior con la glorieta y los viales exteriores.

Dispone de un ancho total entre 25 m. y 18,50 m., con calzadas entre 10 m. y 7 m., disponiendo de franjas de aparcamiento a ambos lados y aceras de 2,50 m.

1.4.2.5. Resto de las vías locales.

El resto de las vías locales se proyectan con un ancho total entre 18 m. y 16 m., con calzadas de 6,50 m., con franjas de aparcamiento a ambos lados y aceras de 2,50 m. de ancho.

1.4.3. Las zonas residenciales.

Dentro de cada manzana definida por el anterior viario se sitúan los bloques de viviendas, en una tipología de bloque aislado, si bien obedecen a dos formas; en L y lineal.

La disposición de aquellos bloques busca definir un espacio interior, similar al que surge de un patio de manzana, pero aquí está abierto por sus extremos, permeabilizando visualmente este interior y haciendo accesibles desde la calle, en diversos puntos, los árboles y la vegetación del espacio central, corazón de la ordenación.

Hay una relativa simetría si tomamos como eje central la línea que parte de NE a SE la zona verde.

Tal como se advierte en el Plano PO-13, las manzanas Z4 R12-13-14 y Z4 R15-16 tienen su espejo en Z4 R6-7-8 y Z4 R9-10.

Las Z4 R9-10 y Z4 R15-16 contienen cuatro bloques en L cada una.

En las Z4 R6-7-8 y Z4 R12-13-14 tiene cabida, a mayores, un bloque lineal de 70 m., que es la distancia entre calles paralelas.

Se completan con la Z4 R17, Z4 R1-2-3-4-5 y Z4 R11.

La primera de estas, que forma la esquina con la calle Alcalde Jaime Hervada, dispondrá de una edificación singular, pues nace de un futuro Estudio de Detalle. La posición de esta unidad en una zona próxima al Ventorrillo, le confiere un valor del suelo, más alto que el de otras interiores, por lo que, tal como se describirá después en las Ordenanzas Estéticas, las exigencias en materiales son también más altas, asumiendo una parte del uso terciario, que lógicamente estará afectado por el coeficiente de homogeneización correspondiente.

Por otra parte, la Manzana Z4 R1-2-3-4-5 responde en la disposición de los bloques, a las vistas que se ofrecen desde el mirador del Parque de San Pedro.

El estudio efectuado permite asegurar que las vistas esenciales desde este punto están preservadas, pues siendo la panorámica más importante la de la bahía y playas del Orzán-Riazor, con la Torre de Hércules de fondo, quedan fuera del ángulo que se marca en el bloque más al Norte y la inclinación de estos rasgos ideales no se ve cortada por los bloques de la manzana Z4 R6-7-8, ni por supuesto de las otras más bajas, por la caída del terreno (Plano PO-25). Se acompaña como Anexo nº 5 el detalle pormenorizado de estos extremos.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario, R.D.

P.D,

Las que quedan entre los bloques dispuestos focalmente desde un punto ideal del mirador, permiten contemplar otras vistas menos sustantivas. Para evitar que estos edificios, en su arranque, excedan en altura a la cota de visión, nacen con 8 plantas, aumentando paulatinamente con un ángulo aproximado de 23,40° sexagesimales, hasta alcanzar una altura máxima de 16 plantas en el punto más alejado del foco. Aparece ante el espectador una cubierta que ha de tener un carácter de fachada, de ahí que se haya buscado, tanto en la forma y dimensiones de los bloques -todos de igual longitud-, como en los materiales a emplear, una uniformidad y funcionalidad que asegure la importancia que se quiere dar a esta imagen.

Apertura de los bloques y altura están relacionados, lo que asegura un adecuado soleamiento.

Por ello, para variar la definición y posición de estos edificios, se hace preciso tramitar un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana.

Los espacios entre bloques se destinan, tal como se refleja en el Plano PO-13.

La Manzana Z4 R11 -que también podría afectar las vistas- no contiene ningún elemento sobresaliente, pues está conformada por 2 bloques en L de 12 plantas (Bajo+11), asegurando las vistas desde el mirador.

1.4.4. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Ya se ha venido describiendo como elemento sustancial de la ordenación el espacio libre central que es el referente desde las calles, cuya visión aparece también entre los bloques, con una disposición buscada a estos efectos.

Este espacio, que en los planos se denomina Z1 EL-3 y Z1 EL-4, divide en dos la ordenación, solamente conexionada por el vial EJE-2, prolongándose hacia

el Oeste y sirviendo de barrera entre la Tercera Ronda y las edificaciones de la Manzana Z4 R1-2-3-4-5.

Abierto en sus inicios a la calle Alcalde Jaime Hervada, se va cerrando paulatinamente para volver a ensancharse en su extremo Norte, ya en contacto con el Sistema General de la Ronda.

El tratamiento que, por su dimensión y urbanización, va a tener este gran bulevar, permite el paseo sobre una zona de poca pendiente y abre, en su prolongación Oeste los accesos a la zona verde, situada al otro lado de la Ronda, superándola con un ascensor que permite continuar el paseo por el Parque de San Pedro, hoy marginado peatonalmente de esta área del Ventorrillo y Agra del Orzán, tan densamente poblada.

La interferencia de los vehículos, al no estar atravesada por las calles, salvo una, permite la vida de relación vecinal fuera del tráfico rodado y deja esta isla verde como jardín de referencia de la zona.

Aparece en el Plano PO-13 grafiado como Z1 EL-3 y Z1 EL-4, ocupando una extensión de 52.767 m².

Otra masa importante de esta dotación está comprendida entre la carretera a Bens y la Tercera Ronda.

Se asegura así una zona verde de contacto con el mirador y el Parque de San Pedro, con accesos también desde la carretera de Bens, mejorando las dotaciones del núcleo de Visma.

Ocupa una superficie de 25.467 m² y es el Z1 EL-2 del Plano nº PO-13.

En la confluencia del Sector con la Ronda de Outeiro se sitúa una zona verde de superficie 5.313 m², denominada Z1 EL-1.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-88.
Certifico:
El Secretario, P.D.

El subsuelo de este espacio se destina a aparcamiento subterráneo de uso público.

Para garantizar las posibilidades de unión con el Sector S-3 entre la calle EJE-5, se deja una zona verde que permitirá regularizar la ordenación entre estos Sectores.

Ocupa una superficie de 5.149 m² y aparece en el Plano nº PO-13 como Z1 EL-5. Al igual que en la zona verde anteriormente descrita, el subsuelo se destina a aparcamiento subterráneo de uso público.

Se llega así a un total de 88.696 m² destinados al Sistema de espacios libres públicos, parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, cumpliendo el estándar mínimo de 18 m² de espacios libres por cada 100 m² edificables.

1.4.5. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

El Plan, previo acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, una vez asegurado el cumplimiento del estándar mínimo de 10 m² de espacios dotacionales por cada 100 m² edificables, que únicamente tienen carácter enunciativo, definirá las dotaciones a resultas de las necesidades Municipales. Alcanzan una superficie total de 49.267 m²

- EQUIPAMIENTO DOCENTE Y DEPORTIVO.

En contacto con el Instituto situado en las inmediaciones de San Pedro de Visma, se dispone de una superficie de 26.289 m², con lo que se asegura la regularización y aumento del Instituto, dejando una parte importante para ubicar allí un espacio deportivo. Son las zonas Z2 EQ-3 y Z2 EQ-4 del Plano nº PO-13.

- EQUIPAMIENTO SOCIAL.

En las proximidades del Instituto del Agra del Orzán y en contacto con EJE-1 en su inicio (próximo al Ventorrillo), se prevé una parcela de 9.663 m² (zona Z2 EQ-5 del Plano nº PO-13). Se completa esta dotación con las parcelas Z2 EQ-2 (5.897 m²), Z2 EQ-1 (6.122 m²) y Z2 EQ-6 (1.296 m²) situadas en el extremo Norte de la ordenación (esquina de la Manzana Z-4 R1-2-3-4-5) y dentro de la bolsa de suelo que se sitúa al Norte de la Tercera Ronda, en contacto con el núcleo de Visma.

1.4.6. LA PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El art. 47, apartado 2.c) establece que el número de plazas de aparcamiento han de ser 2 por cada 100 m² edificables, de las que, al menos la cuarta parte, han de ser de dominio público, alcanzando la cantidad de 2.461.

Atendiendo a este estándar se prevén 1.786 plazas en superficie y 675 en subsuelo, tal como se indica en el cuadro adjunto, todas ellas de dominio público. Para ello será preciso, dentro del Proyecto de Urbanización, prever la construcción de estos aparcamientos, para su cesión al Excmo. Ayuntamiento una vez ejecutados.

Para garantizar la dotación mínima se establecen las que habrán de construirse en subsuelo para cada unidad básica, aspecto que en la proporción correspondiente será obligatorio mantener para cada parcela que resulte de la compensación.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

RESERVA DE APARCAMIENTO			Nº PLAZAS	TITULARIDAD
PLAZAS EN ZONA Z6 (ANEXAS A RED VIARIA)	PLAZAS TIPO	1.675	1.706	Pb
	PLAZAS MINUSVALIDOS	31		
PLAZAS EN ZONA Z7 (EN PARCELA EXCLUSIVA)	Z9-PI PLAZAS TIPO	78	80	Pb
	PLAZAS MINUSVÁLIDO	2		
PLAZAS EN SUBSUELO (ZONA VERDE)	675		675	Pb
PLAZAS EN INTERIOR DE PARCELAS (EXIGENCIA NORMA ZONAL)	(75% x 2 PLAZAS POR CADA 100 m ² DE USO TERCARIO O RESIDENCIAL)		7.383	Pv
Nº TOTAL DE PLAZAS:			9.844	Pb : 2.461
				Pv : 7.383

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

1.5. LA ORDENACION DE LOS USOS LUCRATIVOS PRIVADOS.

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

- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL
- USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION

1.5.1. USO TERCIARIO.

El uso terciario-comercial se localiza dentro del ámbito de la Actuación, en la planta baja de los edificios residenciales. Se identifican con la siguiente simbología en los planos de ordenación:

Z4 R1, Z4 R2, Z4 R3, Z4 R4, Z4 R5, Z4 R6, Z4 R7, Z4 R8, Z4 R9, Z4 R10, Z4 R11, Z4 R12, Z4 R13, Z4 R14, Z4 R15, Z4 R16 y Z4 R17.

De forma genérica, los usos terciarios se sitúan en dos nuevas zonas en parcela exclusiva, identificándose con la siguiente simbología:

Z3 TE1, Z3 TE2.

~~Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario: P.D.~~

1.5.2. USO RESIDENCIAL.

El uso residencial se sitúa dentro del ámbito de la Actuación en 17 zonas diferenciadas, que identificamos con las siguientes simbologías en los planos de Ordenación:

Z4 R1, Z4 R2, Z4 R3, Z4 R4, Z4 R5, Z4 R6, Z4 R7, Z4 R8, Z4 R9, Z4 R10, Z4 R11, Z4 R12, Z4 R13, Z4 R14, Z4 R15, Z4 R16 y Z4 R17.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de .../.../2002
Certifico:
El Secretario

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

ZONA Z4

Z4R1

Límites:	al norte	zona Z2 EQ-2
	al sur	zona Z4 R-2
	al este	EJE-2
	al oeste	EJE-4

uso característico:	residencial colectivo
Tipología:	bloque aislado
Régimen de uso:	LIBRE

Distribuida en como : 1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación Z4R1L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R1L	10.688	4.221	128
	10.688	4.221	128

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario
 P. D.

Z4R2

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R1
Z4R3
EJE-2
EJE-4

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R2L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R2L	9.460	3.843	113
TOTAL	9.460	3.843	113

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008.....
 Certificado:
 El Secretario, P.D.

Z4R3

Límites:	al norte	Z4R2
	al sur	Z4R4
	al este	EJE-2
	al oeste	EJE-4

uso característico:	residencial colectivo
tipología:	bloque aislado
régimen de uso:	LIBRE

Distribuida en
 como : 1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R3LA Z4R3LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R3LA	9.006	3.705	108
Z4R3LB	7.454	3.509	89
TOTAL	16.460	7.214	197

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario
 P.D.

Z4R4

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R3
ZAR5
EJE-2
EJE-4

uso característico:

residencial colectivo

Tipología:

bloque aislado

Régimen de uso:

LIBRE

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R4L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R4L	8.999	3.702	108
TOTAL	8.999	3.702	108

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario P.D.

Z4R5

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R4
EJE-2
EJE-2
EJE-4

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R5P

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R5P	11.205	4.592	142
TOTAL	11.205	4.592	142

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certificado:
 El Secretario. **ED**

Z4R6

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-3
Z4R7L
EJE-6
EJE-2

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación
Z4R6LA Z4R6LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R6LA	10.638	4.429	127
Z4R6LB	10.452	4.401	125
TOTAL	21.090	8.830	252

aprobado definitivamente
 en el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R7

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R6
Z4R8
EJE-7
EJE-6

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R7L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R7L	13.868	5.301	166
TOTAL	13.868	5.301	166

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R8

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R7
EJE-5
EJE-6
EJE-2

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación

Z4R8PA	Z4R8PB
--------	--------

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R8PA	10.855	4.486	138
Z4R8PB	11.405	4.774	144
TOTAL	22.260	9.260	282

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R9

límites:	al norte	EJE-3
	al sur	Z4R10
	al este	EJE-7
	al oeste	EJE-6

uso característico:	residencial colectivo
tipología:	bloque aislado
régimen de uso:	LIBRE

Distribuida en como :	2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación Z4R9LA Z4R9LB
--------------------------	--

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R9LA	11.372	4.642	136
Z4R9LB	9.756	4.070	117
TOTAL	21.128	8.712	253

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario, *PD*

Z4R10

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R9
EJE-5
EJE-7
EJE-6

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación	
Z4R10PA	Z4R10PB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R10PA	9.932	4.103	126
Z4R10PB	10.049	4.187	127
TOTAL	19.981	8.290	253

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

Z4R11

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z2EQ-3
EJE-2
Z2EQ-3 y Z2EQ-4
EJE-1

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación	
Z4R11LA	Z4R11LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R11LA	10.525	4.324	126
Z4R11LB	9.660	3.968	116
TOTAL	20.185	8.292	242

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-11-2008
 Certifico:
 El Secretario *SD*

Z4R12

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-2
EJE-8
EJE-10
Z4R13

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:
 R12

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación
Z4R12LA Z4R12LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R12LA	11.372	4.704	136
Z4R12LB	9.710	4.046	116
TOTAL	21.082	8.750	252

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ... NF 2008 ...
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R13

límites:	al norte	EJE-2
	al sur	EJE-8
	al este	Z4R12
	al oeste	Z4R14

uso característico:	residencial colectivo
tipología:	bloque aislado
régimen de uso:	LIBRE

Distribuida en como : 1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R13L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R13L	12.708	4.952	153
TOTAL	12.708	4.952	153

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario P.D.

Z4R14

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-2
EJE-8
Z4R13
EJE-1

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación	
Z4R14LA	Z4R14LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R14LA	11.425	4.634	137
Z4R14LB	9.224	3.922	111
TOTAL	20.649	8.556	248

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008.
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

Z4R15

límites:	al norte	EJE-8
	al sur	EJE-9
	al este	EJE-10
	al oeste	Z4R16
uso característico:	residencial colectivo	
tipología:	bloque aislado	
régimen de uso:	LIBRE (Z4R15LA y Z4R15LB) y PROTEGIDO (Z4R15P)	
Distribuida en como :	2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación (Z4R15LA -Z4R15P) Z4R15LB	

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R15LA	3.003	1.261	36
Z4R15P	7.670	3.151	97
Z4R15LB	9.514	3.975	114
TOTAL	20.187	8.387	247

Z4R16

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...-VI-2002

Certifico:
El Secretario, P. D.

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-8
EJE-9
Z4R15
EJE-1

uso característico:
tipología:
régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación	
Z4R16LA	Z4R16LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R16LA	11.010	4.456	132
Z4R16LB	9.454	3.854	113
TOTAL	20.464	8.310	245

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 21-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

Z4R17

límites:	al norte	EJE-3
	al sur	EJE-5
	al este	límite del sector
	al oeste	EJE-7
uso característico:		residencial colectivo
tipología:		pendiente de estudio de detalle
régimen de uso:		LIBRE

	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases máximo	
Z4R17	25.348	17.499	304
TOTAL	25.348	17.499	304

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE ZONAS PRIVADAS

ZONA	SUPERF. ZONA m2	BLOQUE	SUPERFICIE OCUPACIÓN PLANTA BAJA m2	EDIFICAB. RESID. Regimen Libre MÁXIMA m2	EDIFICAB. RESID. Régimen Protec. MÁXIMA m2	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS PLANTA BAJA ZONA RESID. m2	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS PLANTAS ALTAS ZONA RESID. m2	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS MÁXIMA m2	NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO
Z3 TE-1	8.749							35.520	
Z3 TE-2	7.934							32.212	
Z4 R-1	5.103	R1L	1.072	10.688		938	3.283	4.221	128
Z4 R-2	4.035	R2L	1.072	9.460		938	2.905	3.843	113
Z4 R-3	6.018	R3LA	1.073	9.006		939	2.766	3.705	108
		R3LB	1.394	7.454		1.220	2.289	3.509	89
Z4 R-4	3.819	R4L	1.072	8.999		938	2.764	3.702	108
Z4 R-5	3.506	R5P	1.315		11.205	1.151	3.442	4.592	142 VP
Z4 R-6	7.587	R6LA	1.327	10.638		1.161	3.268	4.429	127
		R6LB	1.361	10.452		1.191	3.210	4.401	125
Z4 R-7	3.226	R7L	1.189	13.868		1.040	4.260	5.301	166
Z4 R-8	7.175	R8PA	1.316		10.855	1.152	3.334	4.486	138 VP
		R8PB	1.453		11.405	1.271	3.503	4.774	144 VP
Z4 R-9	6.946	R9LA	1.313	11.372		1.149	3.493	4.642	136
		R9LB	1.226	9.756		1.073	2.997	4.070	117
Z4 R-10	6.123	R10PA	1.203		9.932	1.053	3.051	4.103	126 VP
		R10PB	1.258		10.049	1.101	3.086	4.187	127 VP
Z4 R-11	6.810	R11LA	1.247	10.525		1.091	3.233	4.324	126
		R11LB	1.145	9.660		1.002	2.967	3.968	116
Z4 R-12	6.849	R12LA	1.384	11.372		1.211	3.493	4.704	136
		R12LB	1.216	9.710		1.064	2.982	4.046	116
Z4 R-13	3.393	R13L	1.199	12.708		1.049	3.903	4.952	153
Z4 R-14	6.187	R14LA	1.285	11.425		1.124	3.510	4.634	137
		R14LB	1.245	9.224		1.089	2.833	3.922	111
Z4 R-15	6.251	R15P	909		7.670	795	2.356	3.151	97 VP
		R15LA	386	3.003		338	924	1.261	36
		R15LB	1.203	9.514		1.053	2.922	3.975	114
Z4 R-16	6.138	R16LA	1.226	11.010		1.073	3.383	4.456	132
		R16LB	1.085	9.454		949	2.904	3.854	113
Z4 R-17	9.755	R17L		25.348				17.499	304
TOTAL	115.604		32.174	234.646	61.116	28.152	83.061	196.443	3.585

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario. P.D.

1.5.3. USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION:

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

Dicho uso se localiza dentro del ámbito de la actuación en las siguientes Zonas diferenciadas, que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z5 SI-1, Z5 SI-2, Z5 SI-3, Z5 SI-4, Z5 SI-5, Z5 SI-6, Z5 SI-7, Z5 SI-8, Z5 SI-9, Z5 SI-10, Z5 SI-11, Z5 SI-12 y Z5 SI-13.

La superficie de cada zona es de 30 m², alcanzando un total de 390 m² para las 13 zonas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario, P.D.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia", así como de su Reglamento de desarrollo (Decreto 35/2000) en el presente documento se incorpora el plano PO-44 ITINERARIO PEATONAL COLINDANTE CON RED VIARIA AJUSTADO A LO DISPUESTO EN LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA, en el que se justifica que en el presente Plan Parcial queda garantizada la accesibilidad a todas las zonas ordenadas en el documento independientemente de su carácter público o privado a través de un itinerario peatonal (indicado a rojo) colindando con las vías rodadas.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 1-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
R.D.

1.7 ESQUEMA DEL TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

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

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

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

1.7.1 Abastecimiento de agua

La conexión a la red Municipal de abastecimiento se realiza en tres puntos:

- a) Conexión a red Municipal de diámetro 500 mm. que discurre por la Carretera a Bens, partiendo del depósito de Pena Moa, el cual presenta una cota de solera de 119,50 m.
- b) Conexión a la red Municipal de diámetro 400 mm. que discurre por la calle Alcalde Jaime Hervada, partiendo del depósito de Pena Moa, con cota de solera de 119,50 m.
- c) Conexión a la red Municipal de diámetro 200 mm. que discurre por la Ronda de Outeiro, partiendo del depósito de Los Rosales, el cual presenta una cota de solera de 109,85 m.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

El precálculo de la red de abastecimiento se realiza para la totalidad del ámbito desarrollado, quedando su trazado reflejado en el plano PO-37.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Como dato de partida se considera una dotación media de agua potable establecida en 300 l/Hab/día . .

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

Los tendidos se ejecutarán a una profundidad mínima de 60 cms., comprobando que en todos sus puntos se encuentre, como mínimo, a 30 cms., por encima de las conducciones de alcantarillado.

En los cruces de calzadas, las conducciones de abastecimiento se reforzarán con envoltorio de hormigón.

Se ha previsto dotar a la Urbanización con una red contraincendios, compuesta por el número mínimo de 16 hidrantes tipo 100 mm. y 2 salidas de 70 mm., lo cual presupone dimensionar la red para poder funcionar con caudal unitario de 500 l/minuto, es decir, con caudal máximo:

$$16 \times 500/60 = 133,3 \text{ l/seg.}$$

Por otra parte, de conformidad con las Normas Tecnológicas INTE-IFA, la dotación total será en función del número de viviendas de cálculo, suma de las viviendas reales y las equivalentes debidas a otros usos.

~~Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9.1.2008
Certifico:
El Secretario, P.D.~~

El número de viviendas de cálculo vendrá determinado por el siguiente estadillo realizado por zonas.

ZONA	VIVIENDAS	
	REALES	FICTICIAS
Z4 R	3.585	946
Z3 TE	-	2.010
Z1 EL	-	132
Z2 EQ	-	150
TOTAL	3.585	3.238
	6.823 VIVIENDAS DE CALCULO	

Los caudales resultantes, según NTE-IFA serán:

Consumo diario:

$$630 \text{ l/Viv/día} \times 6.823 \text{ viviendas} = 4.298.490 \text{ l/día}; \quad (4.298 \text{ m}^3/\text{día})$$

Caudal punta: 0,030 l/Viv/seg.

$$0,030 \text{ l/Viv/seg.} \times 6.823 \text{ viviendas} = 205 \text{ l/seg.}$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 21-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

Consumo diario:

$$350 \text{ l} \times 3,6 \text{ habitantes} \times 6.823 \text{ viviendas} = 8.596.980 \text{ l/día}$$

Caudal punta:

$$8.596.980 \text{ l} / (3.600 \times 10) = 238,81 \text{ l/seg.}$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...-...-...
Certifico:
El Secretario.
P.D.

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

La dotación contraincendios, exigirá que todo el tramo de la canalización en que se ubica sea capaz de vehicular 500 l/min. = 8,33 l/seg.

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

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

El diámetro de los conductos en los puntos de conexión de la red garantiza la adecuación entre la sección a implantar y las ya existentes.

En cualquier caso, se han respetado las determinaciones del P.G.O.M.

Una vez realizado el cálculo, se proyecta con tuberías de diámetros varios desde 400 mm. a 100 mm., la red general de distribución del ámbito.

Las tuberías que se instalen serán de fundición dúctil K-9 y sus válvulas de maniobra serán PN-16 y cerrarán en sentido antihorario.

En la tubería de diámetro 400 mm. se instalarán en los dos puntos de entrante válvulas de mariposa PN-16, con bridas y carretes de desmontaje; además, en el punto de mayor cota, se colocará una ventosa de diámetro 100 mm. trifuncional, y en el de menor cota una válvula de vaciado de diámetro 100 mm.

En el punto de máximo caudal, con tubería de diámetro 400 mm. y Q_p consumo punta 117 l/seg., se alcanza una velocidad de 0,93 m/seg.

También se han proyectado bocas de incendio de tipo 100, siendo necesarias según NTE-IFA un total de 14 repartidas a lo largo de la Ordenación, tal y como se ve en el plano PO-37 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

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

En el plano de Ordenación PO-37 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, se indican los trazados de la red, así como los diámetros generales y las acometidas a la red general Municipal.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003....
Certifico:
El Secretario, P.D.

1.7.2 Red de saneamiento

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico
El Secretario. P.D.

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

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

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

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

El precálculo de la red se realiza siguiendo las pautas de la NTE-ISA reflejándose en la documentación gráfica, plano PO-38 RÉD DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES Y PO-39 RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES.

Las redes de aguas residuales y de pluviales, conectan con el colector que discurre por la mediana de la Ronda de Outeiro, con capacidad suficiente para absorber el caudal aportado por la Ordenación proyectada.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 09-VI-2008.....

Certifico:
El Secretario,

P.D.

1.7.3 Red de gas

El suministro de gas se efectuará desde la Red de transportes de la Compañía Distribuidora, situada en la Ronda de Outeiro, próxima al ámbito del Plan Parcial, según se refleja en los planos PO-9 y PO-10 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE GAS DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE GAS CIUDAD a escalas 1:10.000 y 1:5.000 respectivamente.

La red de distribución proyectada y que refleja el plano PO-42 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS, tiene por objeto abastecer de gas natural la totalidad del sector objeto del presente Plan Parcial. Está constituida por un ramal de polietileno de diámetro 160 mm. SDR 11, que en MPB discurre a lo largo del sector y desde la cual salen una serie de ramales y anillos realizados también en tubería de polietileno de diámetros 110, 90 y 63 mm., respectivamente, que suministrarán gas a los futuros consumos.

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

1.7.4 Red de electricidad y centros de transformación

La existencia de la subestación de San Pedro de Visma en las proximidades del Plan Parcial asegura el suministro.

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las instrucciones complementarias del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, estableciendo un coeficiente de simultaneidad de 0,5. El trazado de la red se refleja en el plano PO-28 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA (EN RELACION CON REDES GENERALES DE U.E. FENOSA).

Será por tanto necesario ubicar 13 centros de transformación de 2 x 630 KVA; 3 x 630 KVA y 4 X 630 KVA distribuidos según se refleja en el citado plano.

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

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

1.7.5 Red de electricidad de baja tensión

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario.
P.D.

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

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

- Número de KW que precisarán los edificios destinados a viviendas y locales comerciales (MI-BT.010).
- Número de KW que precisarán los edificios sociales y equipamientos públicos.
- Número de KW que precisará el alumbrado público de viales y zonas ajardinadas.

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

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

Las fórmulas que se aplican para el cálculo son:

- a) Criterio de Intensidad máxima admisible:

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

- b) Criterio de caída de Tensión Máxima:

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de.../.../...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario.
P.D.

donde:

I = Intensidad

P = Potencia

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

Cos S = Factor de potencia estimado en 0,80

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

L = Longitud del feeder en kw

δ = Conductividad del material (35,7 aluminio)

S = Sección del conductor en mm².

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

1.7.6 Red de alumbrado público

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

La distribución de las luminarias se refleja en el plano PO-41 RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Para la iluminación de la red viaria se considerará con nivel luminoso mínimo de 21 luxes, y la iluminación se realizará mediante luminarias cromadas equipado con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 ó 250 w sobre postes altos de altura a determinar realizados con chapa de acero galvanizado de 3 mm. de espesor mínimo.

En las zonas de parques y jardines se considera un nivel luminoso mínimo de 5 luxes en servicio siendo de 10 lux en zonas peatonales. La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux. La iluminación se realizará mediante

luminarias equipadas con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 100 w sobre columnas de alrededor de 4 metros de altura de chapa de acero galvanizado de 3 mm. de espesor. En zonas ajardinadas se utilizarán alternativamente luminarias de alumbrado ambiental y de orientación.

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

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

donde:

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

I = Intensidad nominal en amperios

P = Potencia en watios

E = Tensión en voltios

Cos a = Factor de potencia

S = Sección del conductor en m^2

L = Longitud del tramo en metros

K = Coeficiente de conductividad (K = 56 para el cobre y K = 35 para el aluminio)

e = Caída de tensión en voltios.

1,8 = Factor por el que hay que multiplicar la potencia si las lámparas son de descarga.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de/...../.....
Certifico
El Secretario,
P.D.

En el plano PO-41 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO se puede ver el trazado de la red principal de alumbrado así como la disposición de la iluminación de los viales

1.7.7 Red de 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 2,25x1,13x1,30 m, de tres compartimentos, con salida a las arquetas de ICT de acometida a cada parcela.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

ART.1 CONTENIDO

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

- 2.1. NORMAS GENERALES.
- 2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.
- 2.3. NORMAS REGULADORAS DE USO.
- 2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.
- 2.5. NORMAS DE URBANIZACION.
- 2.6. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

ART.2 AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

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

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el boletín oficial correspondiente de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística y haya transcurrido el plazo previsto en el Artículo 65.2 de la Ley 11/99 de 21 de abril, Reguladora de las bases de régimen

local. Su vigencia será indefinida mientras no se modifique al amparo de las disposiciones legales vigentes.

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

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

ART.4 DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario:
P.D

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

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiese una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, tal como se definen en el artículo 1.1.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Estudio Económico-Financiero.

2. La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría tendrá el carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de Licencia Urbanística.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART.5 MODIFICACIONES

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la Ley y en lo no previsto por ésta a lo dispuesto por estas Ordenanzas.
2. Toda modificación deberá justificar su conveniencia y oportunidad.

ART.6 DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA DESARROLLAR ESTE PLAN PARCIAL

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

Cuando se pretenda modificar la composición de los volúmenes o las líneas de edificación establecidas en este Plan Parcial se deberán redactar obligatoriamente Estudios de Detalle que deberán abarcar como mínimo la totalidad de una zona con los condicionantes establecidos por las Ordenanzas correspondientes. La edificación habrá de situarse, en todo caso, dentro de los terrenos de dominio privado, sin que se puedan modificar las alineaciones de las calles, aspecto que no condiciona la disposición de los bloques aún en el caso de que se altere la coincidencia de fachada y alineación como se propone en el Plan.

ART.7 EJECUCION

En base a lo establecido en el art.123.2 de la L.O.U.G., la ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

Se establece el total del ámbito del Sector S-2 como un solo polígono para la ejecución del presente Plan Parcial.

La poligonación propuesta en el presente documento no podrá ser modificada cumpliendo las condiciones establecidas en la L.O.U.G.

ART.8 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se establece para la ejecución del Sector S-2, es el de **Compensación**.

Este sistema podrá ser sustituido por otro de los contemplados en la Ley 9/2002 con la tramitación y en los supuestos establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el Estudio Económico-Financiero.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2002
Certifico:
El Secretario
P.D.

ART.9 PARCELACION

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

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

ART.10 CALIFICACION DEL SUELO

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

Z1	EL	DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.
Z2	EQ	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.
Z3	TE	TERCIARIO.
Z4	R	RESIDENCIAL.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Z5	SI	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.
Z6	VP	VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS.
Z7	P	APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA.

ART.11 DEFINICIONES

La definición de los diferentes parámetros edificatorios, es la del Plan General, incorporando el Plan Parcial las de ZONA y MANZANA.

ZONA

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

MANZANA

Es la definida por las alineaciones exteriores del Plan Parcial que son inalterables, excepto modificación del documento.

2.1 NORMAS GENERALES

Son las del Plan General modificadas o ampliadas por este documento de Plan Parcial.

2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

Serán las del Título VI del P.G.O.M. y las del Régimen de Protección Pública al que se acojan las viviendas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las que en cada caso concreto especifiquen las Normas Zonales.

La singularidad del Plan Parcial exige completarlas o matizarlas con los siguientes artículos:

ART.12 PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen son:

- Alineación y línea de edificación
- Espacios libres interiores de parcela
- Rasantes interiores de parcela
- Alturas reguladoras
- Sótanos y semisótanos
- Construcciones por encima de la altura
- Patios
- Condiciones estéticas

Aprobado definitivamente
por el pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario
P.D.

ART.13 ALINEACIONES Y LINEAS DE EDIFICACION

La altura de la edificación, tanto en metros como en número de plantas, es la que figura en los planos correspondientes.

En la manzana pendiente de E. de D. es la que se fija en la Norma Zonal correspondiente. En aquellas otras unidades que se puedan transformar mediante un E. de D. se mantendrá la tipología edificatoria de bloque aislado y la altura máxima será la de los bloques que se contienen en ella según el Plan Parcial, sin que se pueda superar ni la altura en metros ni el número de plantas. Cuando se redacten E. de D. abarcarán, como mínimo, una zona.

Los E. de D. podrán modificar la posición de los bloques, incluso aquellos que en el P.P. coincide la alineación del bloque con la exterior de la zona, ya que, al tratarse de edificación abierta, las posibilidades de retranqueo, distribución, etc., solamente están limitadas por la Ordenanza de la Norma Zonal (Z-3). No se altera, por tanto, la alineación exterior sino la posición del bloque.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2012
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 14 ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELAS

Se entenderá por espacio libre interior de parcela, la parte de esta no ocupada por la edificación sobre rasante.

ART.15 RASANTES INTERIORES DE PARCELAS

Para el interior de la parcela, la rasante será la definida en planos y, en su defecto, para ZONAS que se desarrollen por un Estudio de Detalle estará formada por la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona que servirá de directriz a una superficie reglada que, apoyándose en sus linderos (calles y división con colindantes) cortará las alineaciones de los bloques y marcará la rasante interior; para ello bastará fijar las de cada vértice, pues la pendiente uniforme por cada dos de ellos será definición suficiente.

El espacio interior podrá configurarse con planos que no podrán diferenciarse en ninguno de sus puntos en más o menos de 1,50 m. de la traza que marca la superficie reglada.

ART. 16 ALTURAS REGULADORAS

1. La altura libre de pisos, en viviendas, será como mínimo de 2,50 metros, con la salvedad establecida en el Decreto 311/92 y la altura de piso de 2,90 a 3,10 metros.
2. La altura libre de pisos en planta baja destinada a usos terciarios en edificios residenciales será, como mínimo, de 3,50 metros. La altura máxima será de 5,40 m. de suelo a suelo.

En garajes-aparcamiento se exige una altura libre mínima de 2,20 m., en cualquier punto, excepto en paredes, en las que las instalaciones

podrán adosarse, sin que interfieran el aparcamiento de los vehículos. La altura máxima será de 4,40 m.

3. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: DISTANCIA VERTICAL y NUMERO DE PLANTAS. Cuando las Normas Zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.
4. Las alturas de las edificaciones, en número de plantas, son las que se establecen en los planos de Ordenación. El número de plantas se establece, salvo lo dispuesto en las Normas Zonales, contabilizando única y exclusivamente la planta baja y las plantas superiores a la baja que tengan esa consideración, en la fachada en contacto con la vía pública.

Las alturas de la edificación en los bloques que están grafiados en los Planos del Plan Parcial son las que se contienen en ellos y que las reflejan en su relación con las rasantes de las calles o espacios libres interiores.

En cualquier caso, en el resto de las parcelas: residenciales pendientes de Estudio de Detalle y de usos terciario o dotacional, la altura está definida por un plano horizontal acotado gráficamente en los correspondientes alzados de cada parcela (PO-20 a PO-36).

ART. 17 SOTANOS Y SEMISOTANOS

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

Las cotas del pavimento de la planta baja, en los edificios residenciales, se señalarán por los proyectos en relación con la rasante de la acera en contacto con el edificio, o espacio libre interior de parcela.

APROBADO definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 11-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Los sótanos y semisótanos, se dedicarán preferentemente a almacenes, garajes, cuartos de instalaciones, bodegas, despensas y trasteros.

Se prohíbe el uso de vivienda.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....

Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 18 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

La planta bajo cubierta tiene una consideración especial en este Plan Parcial, formalizando un espacio destinado a terrazas en los bordes perimetrales de las alineaciones de forma que el volumen del bajo cubierta queda retranqueado de la línea de fachada 2,00 m., como mínimo, tal y como se detalla en la documentación gráfica y se indica en las fichas de cada manzana.

Las fachadas de la planta bajo cubierta que quedan retranqueadas de la fachada principal de las edificaciones se rematarán con materiales propios de fachada.

En este espacio de terraza, sólo se permitirá excepcionalmente la ubicación de torreones, siguiendo para su formalización las especificaciones del Plan General.

ART. 19 PATIOS

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

- **Pacios cerrados:** Los patios de parcela cerrados se ajustarán en sus determinaciones a las condiciones establecidas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas.

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

ART. 20 CONDICIONES ESTETICAS

CONDICIONES GENERALES

En los edificios que mantienen como constante una cornisa uniforme, que son la totalidad de los bloques recogidos en el Plan Parcial, con la excepción de la Manzana Z4 R1 y la de los bloques en diagonal del extremo NO, se procurará la unidad de diseño y los materiales a emplear serán también uniformes o al menos no discordantes: colores de la misma gama y textura similares. En ellos, la cornisa, será de gran simplicidad, sin molduras ni elementos salientes que distorsionen las líneas más elementales.

En aquellos otros en los que se permite una alteración de las líneas de coronación, la limitación de la forma de este remate no vendrá condicionada más que por la simplicidad de formas, buscándose en todo caso en el resto de las fachadas las condiciones de unidad y uniformidad antes mencionadas.

La superficie acristalada será del 50%, como mínimo, de la superficie de la fachada, pudiendo en las viviendas sometidas a Protección Autonómica ser del 30%.

A la hora de señalar los materiales de acabado se tendrán en cuenta no sólo criterios de tipo estético sino también de carácter práctico y de mantenimiento,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2002
Certifico:
El Secretario
F.D.

rechazando o prohibiendo aquellos que por su corta vida encarezcan a la larga el producto resultante.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico
El Secretario, P.D.

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R1-2-3-4-5.

Se trata de bloques aislados que ofrecen una quinta fachada, ya que la cubierta es un elemento substancial en la configuración de los edificios.

La ordenación que aparece en los planos y que obedece tanto a un aspecto funcional como a una disposición que asegure una cierta plasticidad, no podrá modificarse si no se tramita un Estudio de Detalle de la totalidad.

Ya se ha explicado cómo los puntos de vista que se ofrecen desde el mirador de San Pedro de Visma condicionan la posición y altura de los edificios. Es aquí donde se hace más patente la focalidad del mirador que va a tener en primer término estos bloques que, en su arranque, están por debajo de su cota, presentándose las cubiertas como la fachada más visible.

Se hace preciso regular la condición de la volumetría y los materiales a emplear, para lograr una uniformidad en su tratamiento.

Las fachadas verticales están sometidas a las mismas condiciones estéticas que el resto de los bloques. La singularidad empieza en las cubiertas. La diferencia de altura entre la parte más próxima al foco (parte baja) y la más alejada que varía entre 9 y 19 plantas, está definida teóricamente por un plano inclinado con una pendiente aproximada de $23,40^\circ$ sexagesimales ($\pm 2^\circ$).

Entre un 80% y un 85% de esta fachada dejará aflorar este plano inclinado. En el resto se podrán escalonar los pisos de uno en uno o de dos en dos, dejando balcones, terrazas o galerías que en ningún caso sobrepasarán el plano teórico de la cubierta. Sobre él solamente podrán aflorar los casetones de ascensores y las chimeneas de ventilación que serán cilíndricas y ocuparán una faja central de 5 m., dispuestas regularmente.

Los materiales de cubierta serán metálicos en el caso de la parte inclinada y, en el resto, los habituales en terrazas: plaquetas cerámicas, resinas, etc. que se adecuen en textura y color al del metal predominante.

Se procurará la uniformidad de materiales de acabado a utilizar en los planos inclinados, en la totalidad de las cubiertas de los distintos bloques.

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R17.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

La ordenación de esta unidad, dependiente de un Estudio de Detalle, exige unas pautas que definan unos condicionantes estéticos que regulen con carácter general estos aspectos de la edificación resultante.

Del Estudio de Detalle pueden surgir uno o varios edificios exentos.

Cabe que la altura dentro de la edificación sea variable, en cuyo caso las pendientes, proporciones de planos inclinados y terrazas serán semejantes a los establecidos para los bloques de la Manzana Z4 R1-2-3-4-5.

En cualquier caso, la totalidad de los planos de fachada tendrán el mismo tratamiento y la superficie mínima de acristalamiento será del 60%.

Las partes opacas estarán formadas por prefabricados de hormigón, o revestida la fábrica de ladrillo con paneles de una aleación de aluminio o magnesio con un núcleo de resina termoplástica, o paneles de resinas fenólicas. De adoptarse un revestimiento pétreo, la sujeción del material habrá de estar garantizada, así como la ventilación de las caras.

La carpintería exterior tendrá la perfilera oculta o, en todo caso, semioculta.

Quedan prohibidos revestimientos sobre la fábrica de ladrillo del tipo "Cotegran" o similar y carpinterías exteriores que dejen patentes las piezas móviles y las fijas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D

2.3 NORMAS REGULADORAS DE USO

Son las contenidas en el Título V del Plan General de Ordenación Municipal, con la salvedad que a continuación se señala:

La necesidad de destinar una parte importante de la edificabilidad al uso terciario, a la vez que una alta proporción de ella se integre en los bloques de uso predominante residencial para que, en las futuras parcelas de resultado se pueda materializar este uso, exige la creación de una categoría de oficinas distinta de la contenida en la Normativa del Plan General, de forma que el artículo 5.2.5., apartado b₃, continúe con:

- Categoría 4^a. Edificios con menos del 40% de la edificabilidad destinada a oficinas y, el resto, a viviendas.

2.4 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

ART. 21.- NORMA ZONAL Z1.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

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.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario. P.D.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

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

Podrá autorizarse asimismo la instalación de edificaciones temporales o permanentes destinadas a kioscos de prensa o suministro de bebidas, aseos, así como, el amueblamiento necesario (bancos, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.).

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de9-11-2002.....

Certifico:
El Secretario,

P.D.

La distancia de cualquiera de estos elementos a las vías públicas o parcelas colindantes será, como mínimo, de 5 m.

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

Los espacios libres con superficie superior a 5.000 m² 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.

El subsuelo de los espacios libres de dominio público se podrá destinar a la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública, según lo establecido en la L.O.U.G. con las modificaciones introducidas de la Ley 15/2004, de 29 de Diciembre.

En aquellos lugares no previstos por el Plan Parcial, se admitirá la disposición de aparcamientos públicos, bajo la superficie destinada a 'espacios libres', previa aprobación del Plan Especial que justifique su necesidad y analice la incidencia en su área de afección.

ART. 22.- NORMA ZONAL Z2.- DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal aquellas zonas de dominio público que están definidas en los planos de ordenación e identificados como Z2-EQ, que se reservan para equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

USOS CARACTERISTICOS

Dotacional equipamiento.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 09-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

SISTEMAS DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

No se fija sistema de ordenación, pues será el Estudio de Detalle el que lo determine, debiendo garantizar que no se ocasionan perjuicios ni se altera la ordenación de los predios colindantes.

PARCELAS

Las parcelas destinadas a este uso corresponden con las identificadas en planos de ordenación como Z2 EQ.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión deVI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

PARCELACION

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

Se establece como superficie mínima a los efectos de parcelación la de 500 m².

EDIFICABILIDAD

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

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 4 plantas, no pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales en edificios singulares y por la cubierta.

RETRANQUEOS

Se establece un retranqueo mínimo a alineaciones y linderos de 5 metros

CIERRES

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

En los recintos deportivos la altura del cierre vendrá determinada por su propia singularidad.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos que podrán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que permita 1 metro de tierra sobre la misma en el 50% del espacio libre.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Se permite garaje-aparcamiento en categoría 2ª.

PROHIBIDOS

Cualquier uso no dotacional o de equipamiento comunitario.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 29 - VI - 2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

APARCAMIENTO

La dotación de plazas de aparcamiento necesarias en función de las edificaciones que la Administración Competente prevea, habrá de resolverse dentro de las parcelas correspondientes y pudiendo ubicarse en los espacios libres de la misma. Se reservará como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² de edificación.

ART. 23.- NORMA ZONAL Z3.- TERCARIO.

23.1. NORMA ZONAL Z3-TE1 y Z3-TE2. TERCARIO.

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal las zonas privadas señaladas en el plano de zonificación como Z3 TE-1 y Z3 TE-2.

USO CARACTERISTICO

Es el Terciario en cualquiera de sus clases.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

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

PARCELA

Corresponde con la zona identificada como Z3 TE1 y Z3 TE2 en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

PARCELACION

Se permite la parcelación, fijándose una parcela mínima de 500 m².

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total sobre estas parcelas es de 35.520 m² en Z3 TE1 y 32.212 m² en Z3 TE2.

OCUPACION

Se podrá ocupar el 100% de la parcela, cumpliendo los retranqueos establecidos.

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

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación es la definida por el plano horizontal que para cada una de estas dos zonas se establece gráficamente en PO-20 a PO-36.

De realizarse una parcelación de estas unidades el límite de altura de cada una de ellas tendrá como tope de altura este plano ideal.

RETRANQUEOS

En contacto con el viario se podrá mantener la alineación de la parcela y en lindes interiores con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 3 metros. Estos espacios podrán ser ocupados, cuando exista acuerdo previo entre los interesados, adosándose las edificaciones. En el frente a la Tercera Ronda y la rotonda será, como mínimo, de 2 metros. Bajo rasante no se exigen retranqueos.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-VI-2003 ...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

VUELOS

Se permiten los vuelos con un saliente máximo de 1 metro y pudiendo ocupar el 50% de la longitud de la fachada, en las condiciones previstas en el Plan General de Ordenación Municipal.

ACCESOS.

Cualquiera que sea el resultado de la parcelación, los accesos quedarán garantizados por cualquiera de las vías perimetrales que no sean la Tercera Ronda, por la que están prohibidas, y a una distancia del centro de la rotonda no menor de 50 m.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

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

USOS

Con carácter general, la coexistencia de distintas clases del uso Terciario dentro de la misma parcela, exigirá accesos independientes.

PERMITIDOS

Asociados:

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

Complementarios:

- Uso infraestructuras de la urbanización excepto en clase G
- Garaje aparcamiento en categoría 2ª, 5ª y 6ª
- Alternativos: Dotacional Equipamiento en parcela completa.

PROHIBIDOS

- Uso residencial
- Uso industrial

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano, sótano o baja, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la L.O.U.G. establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo el Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante en las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,75 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la Normativa del P.G.O.M.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.
Certifico:
El Secretario.
P.D.

ART. 24.- NORMA ZONAL Z4.- RESIDENCIAL COLECTIVA

Z4- RESIDENCIAL COLECTIVA EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z4 RL (Residencial colectiva régimen libre), o zonas Z4 RP (Residencial colectiva régimen de protección).

USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología la de bloque aislado.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de Ordenación por bloques que, por su disposición y forma (bloques en L) definen un espacio interior, o simplemente bloques lineales que dejan a sus lados espacios públicos.

PARCELACION

La propuesta que se contiene en el Plano de Ordenación PO-13 de este Plan Parcial se corresponde con los bloques, y será el Proyecto de Compensación el que defina cada parcela dentro de ellos.

PARCELA MINIMA

Las especiales características de la ordenación exigen precisar el origen de esta constante. Al ser el subsuelo una parcela única por cada zona, de la que cada uno de los futuros propietarios disfrutarán en pro-indiviso una parte de dicho aprovechamiento proporcional a su cuota de participación en la zona, por lo que no existirá bajo rasante una parcela privativa y solamente la edificación que aflora

del suelo tendrá un carácter de parcela diferenciada que se adjudicará a cada propiedad. Es sobre estos futuros solares sobre los que se establece la dimensión mínima que han de tener para que cumplan la condición de este apartado.

Analizadas las dimensiones de una vivienda tipo, resultado de dividir cada bloque en un número de ellas, que asegure la densidad establecida en este Plan y, a la vista de la necesidad que se plantea de una doble evacuación, pues la mayoría tienen una altura superior a 26 m. hasta el suelo de la última planta, funcionalmente el mínimo será el solar con dos viviendas por planta, para así poder disponer de aquel servicio, sin precisar de servidumbres, siempre voluntarias.

Se llega así a que la parcela mínima sobre rasante, será de 208 m².

Se fija un frente mínimo por parcela de 13,00 m.l.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

En el Proyecto de Compensación, las fincas tendrán que mantener sus lindes ortogonales en relación con las alineaciones según los criterios recogidos en el plano PO-17 de ORDENACION DE LA EDIFICACION PRIVADA.

LINEAS DE EDIFICACION

Las líneas de edificación en las plantas bajas, así como en las inferiores y superiores a ella, se establecen en los planos PO-18 USO DE PLANTA BAJA EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES y PO-19 OCUPACION EN SUBSUELO.

Estas líneas sólo pueden ser rebasadas por elementos volados sobre la alineación de planta baja.

CONDICIONES GENERALES

Serán las que el Plan General de Ordenación Municipal fija para este uso.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura de la edificación se contiene en los planos de ordenación PLANO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PO-20 al PO-36, donde se establecen en planta las cotas de rasante y en alzado las de altura de la edificación referidas a los extremos de los bloques, quedando así totalmente definido el volumen de cada uno de ellos.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, miradores y galerías cerradas, en parte o en la totalidad de las fachadas.

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

Los miradores y galerías acristalados podrán llegar a 1,00 metro de profundidad.

Se admiten cuerpos cerrados volados en el 50% de la superficie total de las fachadas de 1 m. de fondo, pudiendo llegarse al 100% con los abiertos. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente abierto o cerrado, y la rasante de la acera o el terreno será igual o superior a 4,00 m. Se podrán efectuar en cualquiera de las calles del Polígono, e incluso en las fachadas a espacio libre interior.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables, tanto peatonales como rodados, se podrán efectuar a través de las zonas de dominio público o de espacios libres privados.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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

El aprovechamiento que generan estos espacios será compartido en proindiviso entre los propietarios de cada zona.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario: P.D.

ESPACIOS LIBRES ENTRE BLOQUES

El Plan Parcial define las zonas dentro de cada manzana con dos letras y un número y en la zona Z4, que es la que nos ocupa, con la letra R y un número.

Dentro de ellas aparecen uno o más bloques dejando libre un espacio.

La alineación exterior y la rasante exterior estarán definidas por las aceras de los viales que delimitan cada manzana.

Las rasantes de los espacios libres interiores de cada zona están definidas en el Plan Parcial, mediante planos de referencia, cuya cota podrá variar en el Proyecto de edificación en $\pm 1,50$ m., la establecida para estos planos.

El aprovechamiento privado de la superficie será comunitario. Cuando sean varios los propietarios que constituyen la unidad, como resultado del Proyecto de Compensación, y para que pueda tener aquel carácter, deberá darse el acuerdo mayoritario de cuotas en dicha unidad, para así redactar un Proyecto de obras de Urbanización que las defina, así como la naturaleza y calidad de los materiales.

De no producirse este acuerdo, la totalidad del espacio de uso público y el desarrollo será el genérico que se fija en las normas comunes de urbanización de interior de parcela privada.

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS

Se definen a continuación las normas comunes de urbanización para todos los espacios libres, en el interior de las parcelas privadas, con el fin de asegurar su calidad.

Bajo rasante podrá ser edificada la totalidad de la superficie de la zona. Tal como figura en los Planos PO-20 al PO-36, parte de los espacios libres interiores estarán destinados al uso público en superficie, el resto podrán ser de uso privado si se dan las condiciones de acuerdo, entre propietarios, del apartado anterior.

Cuando, en aplicación de las Ordenanzas, las diferencias de altura superen 1,80 m., será obligatorio ocultar el resto de la altura con taludes ajardinados de pendiente inferior al 100%.

Para salvar los desniveles interiores se proyectarán escaleras y rampas que resuelvan la accesibilidad.

El 60% de la superficie de estos espacios libres interiores deberá estar ajardinada, pudiendo destinarse el resto a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie, con la limitación del 25% para estos últimos, incluyendo en la misma la ocupada por las rampas exteriores de acceso a garajes, que discurran por estos espacios.

Se permitirá la salida de ventilaciones de garajes, siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 m. con respecto a las fachadas de la edificación, y sean tratadas en cuanto a diseño y acabados como elementos de mobiliario urbano, preferiblemente integradas en zonas ajardinadas.

El Plan Parcial define, dentro de cada zona, las áreas que habrán de destinarse al uso público en superficie; el resto de áreas de propiedad privada y uso privado podrán ser cerradas mediante elementos que no impidan su visión interior, garantizando mediante esta transparencia, la continuidad visual de los espacios

libres. Se prohíbe el fraccionamiento mediante cerramientos del espacio interior, que habrá de configurarse como un todo unitario, para el uso y disfrute del conjunto de los propietarios de cada zona.

Se dotará a estos espacios interiores de un nivel luminoso mínimo de 5 luxes en zona de jardín y de 10 luxes en zonas peatonales.

USOS

Las condiciones del resto de los usos serán las siguientes:

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
A.D.

1. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.

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

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª y 4ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

El resto de las condiciones de composición son libres.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano o sótano, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la L.O.U.G. establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo el Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante en las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,75 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la Normativa del P.G.O.M.

ESTUDIOS DE DETALLE

En el caso de redactarse Estudios de Detalle, se hace preciso establecer cómo serán los planos interiores de las zonas para así fijar los arranques del edificio, unificar las superficies libres y fijar sus características.

Partiendo de las rasantes de las calles, las líneas de división entre cada zona tendrán una pendiente que estará condicionada por las de aquellas, tal se determina en el art. 16.

El uso de estos espacios interiores en subsuelo tendrá carácter privado y en superficie al menos el 25% será de uso público.

CONDICIONES PARA DESARROLLO DE ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANA Z4 R17L.

La edificación que surja de esta manzana será el resultado de la ordenación de los volúmenes que establezca el Estudio de Detalle, de acuerdo con las siguientes constantes:

- Edificabilidad total : 25.348 m² (Resid. Libre)+17.499 m² (Terciario-Otros usos)
- Altura máxima: 61,40 m. (SS+Bajo+19 Plantas altas)
- Ocupación máxima: 70% de la parcela, pudiendo llegar en subsuelo al 100%.

OPCIÓN 1

PARCELA ÚNICA:

Edificación con Proyecto unitario, que podrá desarrollarse en fases, propuestas en el E. de D.

- Normativa de aplicación:

1. Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima.

La fijada anteriormente en esta Norma.

b) Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en los planos de Ordenación de este Plan Parcial.

La altura máxima de la edificación será de 61,40 m. (SS+Bajo+19 Plantas altas).

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003
Certifico:
El Secretario
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico
El Secretario, P.D.

c) Retranqueos.

La edificación guardará una separación igual a $H/3$ de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

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

c.1) Separaciones a linderos.

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

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

c.2) Separación entre edificaciones.

En tanto tengan como elemento común 2 plantas sobre rasante, se entenderá que estamos ante un edificio único.

d) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 70% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

e) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

f) Patios.

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

g) Salientes y vuelos.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m. en una longitud igual al 50% de la fachada.

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

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

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

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

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

h) Cornisas y aleros.

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

i) Condiciones de estética.

No existen limitaciones de longitud ni fondo edificable, pues lo que se ha de buscar es el aspecto formal más acorde con la posición y forma de esta manzana.

Aprobado definitivamente
Por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008.
Certifico:
El Secretario

112

- Desarrollo en uno o varios edificios.
- Condicionantes estéticas: Las fijadas anteriormente en el art. 25 de esta Memoria.

2. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.

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

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6. Usos alternativos.

a) Terciario oficinas en edificio exclusivo.

b) Hospedaje en edificio exclusivo.

c) Dotacional en edificio exclusivo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... V.L. 2003
Certifico:
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

OPCIÓN 2.

PARCELACIÓN:

Se permite la división de esta manzana en 2 o más parcelas.

En este caso, la Normativa de aplicación será la siguiente:

1. Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima.

La fijada anteriormente en esta Norma.

b) Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en los planos de Ordenación de este Plan Parcial.

La altura máxima de la edificación será de 61,40 m. (SS+Bajo+19 Plantas altas).

c) Retranqueos y separación a linderos.

c1) Retranqueos.

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

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

c2) Separaciones a linderos.

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

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI del P.G.O.M.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002

Certifico:
El Secretario,

P.D.

c3) Separación entre edificaciones.

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

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

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

d) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos.

El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

e) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario.

f) Patios.

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

g) Salientes y vuelos.

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

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

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

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

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

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

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

h) Cornisas y aleros.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 09-VI-2008
Certifico:
El Secretario.

P.D.

i) Condiciones de estética.

No existen limitaciones de longitud ni fondo edificable, pues lo que se ha de buscar es el aspecto formal más acorde con la posición y forma de esta manzana.

- Desarrollo en uno o varios edificios.
- Condicionantes estéticas: Las fijadas anteriormente en el art. 25 de esta Memoria.

3. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.

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

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6. Usos alternativos.

a) Terciario oficinas en edificio exclusivo.

b) Hospedaje en edificio exclusivo.

c) Dotacional en edificio exclusivo.

CONDICIONES PARA DESARROLLO DE ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANAS Z4 R1-2-3-4-5, Z4 R6-7-8, Z4 R9-10, Z4 R11, Z4 R12-13-14 Y Z4 R15-16.

Se podrán redactar Estudios de Detalle que abarquen la totalidad de cada zona de las definidas en el Plan Parcial, alterando con ellos las líneas de edificación de los bloques y reordenando los volúmenes, siempre dentro de las alturas máximas permitidas (Planos PO-20 a PO-35).

La ordenación nacida del Estudio de Detalle será en edificación abierta y cumplirá lo establecido en el artículo 7.2.3. del vigente P.G.O.M.

REGULACIÓN DE LOS USOS CON CARÁCTER GENERAL PARA LA NORMA ZONAL Z-4.

a) Usos asociados.

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

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

6. Usos alternativos.

- a) Terciario oficinas en edificio exclusivo.
- b) Hospedaje en edificio exclusivo.
- c) Dotacional en edificio exclusivo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 25.- NORMA ZONAL Z5.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas identificadas como Z5 en el plano de zonificación.

Z5 SI

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
F.D.

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 Z5 SI las edificaciones se desarrollarán subterráneas, elevando sobre rasante exclusivamente las que por exigencias de su propia reglamentación sea necesario, sin sobrepasar la altura de 1,80 m.

PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación. Dichas parcelas se corresponden con las zonas: Z5 SI.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario

PD

OCUPACION

Se podrá ocupar la totalidad 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:

- Se permiten también, dentro de los complementarios, los usos de quioscos de prensa, de bebidas, instalaciones, mobiliario urbano y usos de carácter provisional.

ART. 26.- 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 VP.

USOS CARACTERISTICOS

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

En aquellos lugares no previstos inicialmente por el Plan Parcial se admitirá la disposición de aparcamientos públicos, bajo la superficie destinada a viario, previa aprobación de un Plan Especial que justifique su necesidad y analice la incidencia en su área de afección.

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.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008

Certifico:
El Secretario

FD

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 y el Decreto 35/2000, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley, estableciendo en el Anexo 1, Base 1, la pendiente máxima de los itinerarios Adaptados del 10% y de los Practicables del 12%, rebajándose estos máximos al 8% y al 10% cuando la vía sea mixta de peatones y vehículos.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2002.....

Certifico:

El Secretario,

P.D.

ART. 27.- NORMA ZONAL Z7.- APARCAMIENTOS PUBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a la zona destinada a aparcamiento público en parcela exclusiva identificadas en el plano de zonificación como Z7 PI.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de estacionamiento de vehículos en parcela pública exclusiva.

CONDICIONES

Las superficies de estacionamiento tendrán el tratamiento superficial y el arbolado que se establece en las condiciones de pavimentación de la red vjaria 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".

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003
Certifico:
El Secretario

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....

Certifico:
El Secretario,
P.D.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Complementarios:

- Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

2.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 28.- OBLIGATORIEDAD

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará el preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrolle sus determinaciones de acuerdo con las presentes Normas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 29.- OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización, tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, de una fase completa de las previstas para la ejecución de lo determinado por el Plan Parcial.
2. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan –sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones, exigidas por la ejecución material de las obras- ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. A efectos del alcance del proyecto, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Apertura y reajuste de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
 - d) Redes de distribución de agua, electricidad, gas y telecomunicación.
 - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - f) Alumbrado público.
 - g) Otros.

4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver, en las condiciones previstas en el Plan parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos con los que hubieran de verse afectados por las obras proyectadas.

ART. 30.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. Cada grupo de obra de constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...M...R...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

3. El proyecto estará redactado de modo que permitan a técnicos distintos a los autores de la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

4. El proyecto deberá ir fechado y firmado por el facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 31.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización se tramitará y aprobará conforme a las normas establecidas en el art. 44.3. de la LSG.

Antes del comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, adjuntando copia de la misma.

ART. 32.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....

Certifico:
El Secretario,

P.D.

A. CONDICIONES DE LA RED VIARIA

El Proyecto de Urbanización integrará el trazado de la Tercera Ronda, acordando las zonas verdes colindantes con la rasante de la misma. Asimismo, tendrá en cuenta las determinaciones siguientes:

El ancho de cada carril del sistema viario será de 3,5 m. máximo, pudiéndose aumentar la acera en aquellos viales donde se proyecten carriles de 5 m.

En la definición del trazado en alzado de los viales, se definirán los acuerdos verticales adecuados, de modo que no se supere la pendiente longitudinal máxima marcada en la Ley de Accesibilidad y su Reglamento.

• Pavimentación

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas, tanto en lo que hace al espesor de las capas de firme necesario como al material a emplear en la capa de rodadura, se tendrá en cuenta el carácter y el tráfico de las mismas.
2. Se recomienda que el pavimento de las calzadas mantenga igual textura que el pavimento de las vías que confluyen en el ámbito, con objeto de facilitar una mayor uniformidad dentro del tejido urbano.
3. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas de los pavimentos que se prevean en estas zonas se dispondrán convenientemente para

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario. P.D.

- orientar el mejor aparcamiento, se excluyen los aparcamientos en zonas Z.9 que seguirán el concepto de calzada.
4. Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.
 5. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y vehículos de mano.
 6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.
 7. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros, sin perjuicio de la eliminación de barreras arquitectónicas.
 8. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el rebaje del bordillo.
 9. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado.
 10. La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.
 11. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2002...
Certifico:
El Secretario,

P.D.

- **Ajardinamiento**

1. En las aceras, cuando sus dimensiones así lo permitan, se preverá la ubicación de arbolado.
2. Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
3. Los espacios verdes deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
4. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.
5. La distancia mínima entre árboles y línea de fachada será de dos metros y medio (2,5 metros)

Mobiliario urbano

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, en las aceras no podrá obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización, debiéndose estar a lo dispuesto en la *Ley 8/1.997 de accesibilidad e supresión de barreiras*.
2. Todos los bancos, que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos tales que su conservación sea mínima.

B. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

• Abastecimiento de agua potable

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (350) litros por habitante y día. Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo pérdidas en la red, riego de viales y zonas verdes. Para la transformación de usos en habitante – equivalente se utilizarán los coeficientes previstos en NTE.IFA.MOPU.76.
2. En todo caso, se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, así como a las previsiones de EMALCSA.
3. La red que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testers de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.
4. El diámetro mínimo de las tuberías de nueva implantación en la red, o sustitución de las existentes, será de 63 mm. Si sobre ella se fueren a instalar hidrantes de diámetro 80 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 100 mm. Si los hidrantes proyectados son los de diámetro 100 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.
5. Los proyectos de abastecimiento deberán incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.
6. La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,2 m/s.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de V. 2008
Certifico:
El Secretario: (P.D.)

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de C.V. del 2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

7. Las tuberías deberán situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.
8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).
9. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

- **Red de riego e hidrantes**

1. Se establecerán en todas las zonas de parque, y jardines, espacios libres públicos, paseos, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Además de las bocas de riego en aceras, se ejecutará una red de riego automática.
2. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales.

3. Al igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán el apartado 8 del punto anterior.
4. En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro de la tubería de que deriva.

C. CONDICIONES DEL SANEAMIENTO

- **Red de saneamiento**

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.
2. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, serán de quince (15) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo.
3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario, S.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior a 85%. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán, a partir de datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias; con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas.
5. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería de pluviales, medido desde su generatriz superior, será de 1,20 m, y en residuales de 1,20 metros para zonas no rodadas y de 1,50 metros para zonas rodadas, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de 0,30 metros de distancia.
6. Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros como máximo, así como en todos los cambios de alineación y rasante en las cabeceras.
7. Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones allí señaladas.
8. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo

tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

9. La conexión al saneamiento de la red de fecales de las acometidas domiciliarias se realizará a pozos de registro. En la red de pluviales se podrá acometer a pozos de registro o a los sumideros. Las pluviales del vial 11 se llevarán hasta el fondo de saco y se conectarán al ramal de pluviales proyectado en la Tercera Ronda. No obstante, esta conexión está condicionada a la ejecución de los ramales proyectados de pluviales y fecales en esta vía, que se observan en los planos de saneamiento.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

D. CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

• Redes de distribución

1. Serán subterráneas.
2. Las redes de distribución tendrán las siguientes características.

Baja tensión: 380/220 V.

Alta tensión: Máximo de 30 KV, dentro de las normalizadas por la Administración competente.

Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico – económico de la Compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

3. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9 de Noviembre de 2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

4. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya, y, en su defecto, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.
5. Cuando la carga total correspondiente a una instalación sea superior a 50 KVA, se facilitará a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso, el centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones técnicas.
6. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.
7. Los centros de transformación están situados en parcelas privadas y se proyectarán bajo rasante.

- **Alumbrado**

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Calzada: Mínimo 21 lux y 0,50 de uniformidad

Acera: Mínimo 12 lux y 0,35 de uniformidad

Jardín: Mínimo 10 lux y 0,15 de uniformidad

En las zonas donde se dispongan rampas y escaleras 10 luxes.

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3).

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de-VI-.....
Certifico
El Secretario, P.D.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos y en las curvas pronunciadas, deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior a la curva.

4. En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1.965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. En las vías arboladas los puntos de luz alternarán con los árboles.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008.....

Certifico:
El Secretario,
P.D.

E. CONDICIONES DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.

1. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios establecidos por la Normativa vigente.
2. Las redes de telecomunicaciones deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán, a ser posible, integrados en la edificación, evitándose su interferencia ambiental.

F. CONDICIONES DE LA RED DE GAS.

1. El diseño de la red de las instalaciones complementarias, así como el cálculo, condiciones de los materiales, pruebas, ensayos, condiciones de control y mantenimiento deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (O.M.18.11.1974) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro a través de ella de gas natural.
2. Las conducciones serán subterráneas, así como las instalaciones complementarias.
3. Preferiblemente, el material de los conductos será el polietileno y su sistema de unión el de soldadura por fusión.
4. Las zanjas tendrán una base firme, continua y exenta de materiales que puedan dañar la conducción. Su profundidad será como mínimo de 0,60 metros medidos desde la rasante del terreno.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión deVI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

5. Las uniones serán estancas y mantendrán el nivel de calidad del resto de la canalización, cumpliendo, en todo caso, las especificaciones de las Normas UNE que correspondan al material utilizado.
6. La separación de la conducción con otras instalaciones será como mínimo de 0,20 metros en cruces y 0,40 metros en paralelo para la Media Presión A y 0,10 metros en cruces y 0,20 metros en paralelo para la Media Presión B y Baja Presión.

G. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. El proyecto de urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.
2. El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Pendiente máxima de los paseos del diez por ciento (10%), excepto escaleras.
 - b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 5 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinte (0,20).
3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, etc.
4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso igual o superior a ochenta (80) centímetros de diámetro.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá con secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán estar debidamente drenadas.
6. En parques, plazas y zonas de recreo el tronco de los plantones de los árboles de porte grande tendrán una circunferencia de veintidós a veinticuatro (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde el arranque de las raíces; los árboles de porte mediano tendrán de veinte a veintidós (20-22) centímetros y los de porte pequeño tendrán de dieciocho a veinte (18-20) centímetros.

En zonas de reforestación o ajardinamiento extensivo se plantarán especies de alturas variables, entre 0,80 y 2,00 metros en cepellón, de perímetros 10-12, 12-14, dependiendo del tipo de especie que se trate.

7. Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto y conservar una buena formación.
8. Los árboles de alineaciones se plantarán, si fuera necesario, con tutores o vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

H. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS

El proyecto de Urbanización que de forma pormenorizada defina las obras de urbanización de este sector deberá, con el objeto de garantizar la accesibilidad a las vías públicas, parques y otros espacios de uso público a personas con movilidad reducida, ajustarse a las siguientes disposiciones:

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario. P.D.

1.- ITINERARIOS PEATONALES

- 1.1 Los itinerarios peatonales que se proyectan tanto en las zonas destinadas a espacios libres de dominio y uso público así como en cualquier otra por la que se prevea la circulación única y exclusivamente de personas con movilidad reducida deberán diseñarse con un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 10% admitiéndose situaciones excepcionales del 12%, siempre que no se supere con esa pendiente un tramo horizontal de 1,50 metros. La pendiente máxima transversal no será mayor del 2% y la altura mínima libre de cualquier obstáculo en esos itinerarios será de 2,10 metros.

- 1.2 Los itinerarios mixtos, destinados al tráfico de peatones y vehículos se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 3 metros, con una pendiente máxima transversal del 2%, con una altura mínima libre de obstáculos de 3 metros y trazarse de manera que permita a los vehículos en los cruces un radio de giro de 6.50 metros.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-VI-2008 ...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

2.- VADOS PEATONALES.

2.1 Vados en sentido perpendicular al itinerario peatonal

Se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 12 % y de manera que en las aceras deje un paso mínimo libre de 0,90 metros; el resalto máximo entre el vado y la calzada será de 2 centímetros.

2.2 Vados en el sentido del itinerario peatonal

Se diseñarán con una longitud mínima en el sentido del itinerario de 1,50 metros, y con una anchura mínima sin contar el bordillo de 0,90 metros.

3.- VADOS PARA VEHÍCULOS

Se diseñarán con una dimensión mínima en el sentido perpendicular a la calzada de 0,60 metros, y con un resalto máximo entre el vado y la calzada de 2 centímetros.

4.- PASO DE PEATONES

Se diseñarán con una anchura mínima de 1,80 metros.

5.- ESCALERAS Y RAMPAS

Cuando sea necesario para garantizar la accesibilidad la utilización de escaleras y rampas estas deberán cumplir lo siguiente:

5.1. Escaleras

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,20 metros.

Rellano mínimo: El rellano tendrá una longitud mínima de 1,20 metros.

Tramo máximo: El tramo máximo de escaleras sin rellano será el que salve una altura máxima de 2 metros.

Tramo mínimo: No podrá haber desniveles salvados por un solo escalón. En este caso el desnivel deberá resolverse con una rampa.

Peldaños: La altura máxima de la tabica será de 0.17 metros
La dimensión del peldaño será la que resulte de la relación
 $2t + h = 0,62$ a $0,64$ metros (gal.: $2t + p = 0,62$ a $0,64$ metros)

Espacio bajo la escalera: El espacio bajo la escalera deberá estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea menor de 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 0,95 metros sobre el nivel del suelo. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial en el exterior deberá ser mayor de 10 lux.

5.2. Rampas

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,50 metros. Cuando sea suplementaria de una escalera podrá tener un ancho mínimo de 0,90 metros.

Pendiente máxima longitudinal: La pendiente longitudinal máxima será para rampas de longitud menor de 3 metros del 10 por ciento; para rampas de longitud entre 3 y 10 metros, del 8 por 100 y para rampas de longitud igual o superior a 10 metros del 6 por 100.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario, P.D.

Si las condiciones físicas del lugar no lo permitiese se podrán, justificándolo con una Memoria, superar las pendientes máximas citadas en un 2 por 100.

Rellano mínimo: Siempre que haya tramos con distinta pendiente o tramos que alcancen la longitud máxima exigida, habrá un rellano. El rellano tendrá una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de la rampa. En caso de tramos con giros a 90° los rellanos tendrán un área que permita inscribir un círculo de 1.50 metros de diámetro.

Protección: Llevará una protección en los lados libres situada a una altura entre los 5 y 10 centímetros sobre el nivel del suelo.

Espacio bajo rampas: El espacio bajo rampas debe estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea inferior a 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a ambos lados a una altura de 0,90 metros. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial exterior deberá ser mayor de 10 lux.

Igualmente y en relación con las características del mobiliario Urbano este debe cumplir lo siguiente:

6.- Señales y elementos verticales

Altura libre mínima: La altura libre mínima bajo elemento de señalización o cualquier otro elemento de mobiliario urbano deberá ser mayor o igual a 2,10 metros.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que será menor de 0,90 metros.

Situación: Los elementos de señalización que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

7.- Otros elementos de mobiliario urbano

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será menor de 0,90 metros ni mayor de 1,40 metros.

Situación: Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

Zonas de atención al público: Si hubiese atención al público, la meseta del mobiliario estará a una altura de 0,85 metros sobre el nivel del suelo y tendrá una zona mínima de 0,80 metros de ancho.

Señalización: Todos los elementos de urbanización y de mobiliario urbano deberán señalizarse de modo que faciliten su uso a personas con discapacidad visual o acústica o movilidad reducida, utilizando para ello señales acústicas, luminosas, en relieve, etc. .

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9.-11.-2003
Certifico
El Secretario.
P.D

2.6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ART. 33 DAÑOS A LAS VÍAS O SERVICIOS MUNICIPALES

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento o ante la Junta de Compensación si la obra no fuese recibida, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

ART. 34 OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

ART. 35 ACOPIO DE ESCOMBROS Y MATERIALES

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

ART. 36 ANDAMIOS Y MATERIAL AUXILIAR

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

ART. 37 VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el servicio técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 1-VI-2008
Certifico:
El Secretario

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

3.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

. SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	498.500 m ²
. SUPERFICIE DEL SECTOR	358.548 m ²
. SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	337.100 m ²
. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	21.448 m ²
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	139.952 m ²
- USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS	RESIDENCIAL
. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	3.585
. DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	100 Viv/Ha
. APROVECHAMIENTO MAXIMO LUCRATIVO TOTAL (HOMOGENEIZADO)	434.581 m ²
. INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES	1,46 m ² /m ²
. USO GLOBAL EXCLUYENTE	INDUSTRIAL

RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS				
IDENTIFICACIÓN DE ZONA		SUPERFICIES DE ZONAS (m ²)		TOTALES (m ²)
Z1	EL	EL-1	5.313,00	88.696
		EL-2	25.467,00	
		EL-3	27.780,00	
		EL-4	24.987,00	
		EL-5	5.149,00	
Z2	EQ	EQ-1	6.122,00	49.267
		EQ-2	5.897,00	
		EQ-3	24.459,00	
		EQ-4	1.830,00	
		EQ-5	9.663,00	
		EQ-6	1.296	

3.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO.

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total de la actuación, en función de los distintos usos, al igual que se determina la ubicación del número de viviendas previsto por este Plan Parcial.

OJO - añadir

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario 

La localización de suelo en el que se materializará el 10% del aprovechamiento total, que le corresponde a la Administración, se realizará de común acuerdo con esta, en el preceptivo Proyecto de Compensación.

3.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES.

3.3.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de-VI-2008
Certifico:
El Secretario
P.D.

Z ₁	EL-1	5.313,00 m ²
Z ₁	EL-2	25.467,00 m ²
Z ₁	EL-3	27.780,00 m ²
Z ₁	EL-4	24.987,00 m ²
Z ₁	EL-5	<u>5.149,00 m²</u>
TOTAL.....		88.696,00 m²

Esta superficie es el 24,74% de la superficie del Sector.

3.3.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Z ₂	EQ-1	6.122,00 m ²
Z ₂	EQ-2	5.897,00 m ²
Z ₂	EQ-3	24.459,00 m ²
Z ₂	EQ-4	1.830,00 m ²
Z ₂	EQ-5	9.663,00 m ²
Z ₂	EQ-6	<u>1.296,00 m²</u>
TOTAL		49.267,00 m²

Esta superficie es el 13'75% de la superficie del Sector.

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)
FÍSICAS		
Superficie bruta del sector	493.000 m ²	498.500 m ²
Superficie del sector.	356.909 m ²	358.548 m ²
Superficie neta del sector	336.136 m ²	337.100 m ²
PARA EL PLANEAMIENTO:		
Uso global	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento.	20.773 m ²	21.448 m ²
Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento	136.091 m ²	139.952 m ²
Intensidad de uso global medida sobre áreas no ocupadas por sistemas generales.	1,50 m ²	1,46 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo máximo uso residencial (homogeneizado)		277.427 m ²
Aprovechamiento lucrativo otros usos compatibles (homogeneizado)		157.154 m ²
Aprovechamiento lucrativo total (homogeneizado)	442.186,98 m ²	434.581 m ²
Densidad	De referencia 100 viv/Ha	Ordenada 100 viv/Ha
Número máximo de viviendas	Autorizadas 3.569 viv	Ordenadas 3.585
Uso global excluyente	Industrial	Industrial
PARA LA GESTION Y EJECUCIÓN		
Area de reparto en la que está incluido	AR-2	AR-2
Aprovechamiento tipo	0,896931	0,871777
Características de las viviendas	80% LIBRE 20% PROTECCION	80% LIBRE EDIFICAB. 20% PROTEG. EDIFICAB.
Sistema de actuación	COMPENSACION	COMPENSACIÓN
División en polígonos		UN UNICO POLÍGONO
Etapas para la ejecución		UNA UNICA ETAPA

Aprobado definitivamente
por el pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.
Certifico:
El Secretario,
PA

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

4.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se remite al apartado 1.2 (RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad) de la Memoria Justificativa.

4.2 RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Se remite al apartado 2.5 (ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO) de la Memoria Informativa.

4.3 DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL R.P.U.

4.3.1 Sistemas de actuación y modo de ejecución de las obras de urbanización

El sistema de actuación será el de compensación para lo cual la Junta de Compensación, una vez constituida, formulará el Proyecto de Compensación con el contenido previsto en la L.S.G. y en el R.G.U. y lo elevará al Ayuntamiento para su aprobación si procediere.

El Proyecto de Urbanización se hará por cuenta de la Junta de Compensación que llevará, asimismo, la contratación para la ejecución de las obras en los términos del artículo 176 del R.G.U., y en general, la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

4.3.2 - Condiciones y compromisos a asumir por los particulares.

1º.- Entre las dotaciones que según la legislación urbanística se han de recoger en el Plan Parcial, los promotores se comprometen a establecer una reserva de superficie para uso educativo de, al menos, 2.000 m² en contacto con el equipamiento escolar ya existente, colindante con el Sector, regularizando de este modo la superficie del mismo.

2º.- La presentación del Plan Parcial se realizará dentro del plazo de 4 meses desde la aprobación definitiva del Plan General.

3º.- Los Estatutos y Bases que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación, se presentarán dentro del plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4º.- La formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de 1 mes, contado a partir del plazo que establece el Art. 134.1º de la Ley del Suelo de Galicia.

5º.- La presentación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización, se realizará dentro del plazo de 4 meses, a contar desde la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

6º.- Urbanización. Se comprometen a realizar la urbanización de la superficie neta del Sector dentro del plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con posibilidad de prórroga por 1 año más si en ese momento está ejecutada en un 70%.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....

Certifico:
El Secretario, F. D.

7º.- En cuanto a las conexiones con las redes de servicios, procede especificar:

Aguas: Se realizará la conexión de acuerdo con las determinaciones de la empresa municipal de Aguas de La Coruña, S.A., tal como se recoge en la hoja adjunta, realizándose la conexión en el punto especificado en el plano que también se une.

Saneamiento: Se realizará de acuerdo con las indicaciones del Ingeniero Municipal, según informe y plano adjuntos.

Electricidad, Telefonía, Gas: Se ejecutarán estos servicios en función de futuras negociaciones de los promotores con las empresas suministradoras, a cuya gestión desde ahora se comprometen.

8º.- Los propietarios que firman este Convenio se comprometen, a ceder a favor de la Administración a través del Proyecto de Compensación, el porcentaje de aprovechamiento legalmente establecido, fijando su emplazamiento concreto de común acuerdo con la Administración.

9º.- Para garantizar también la ejecución anticipada de los Sistemas Generales incluidos y adscritos al Sector, los propietarios permitirán la ocupación directa de los terrenos afectados, a partir de la aprobación definitiva del Plan General y ratificación del Convenio.

4.3.3. CONDICIONES Y COMPROMISOS A ASUMIR POR EL AYUNTAMIENTO.

1º.- El Ayuntamiento, a la vista de la presente iniciativa, ratifica las previsiones establecidas para este Sector, manteniéndolo en el orden de prioridades como urbanizable concertado, a desarrollar por iniciativa privada a través del sistema de Compensación.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario

2º.- En relación al desalojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que hayan de derribarse por resultar fuera de ordenación y en atención a los derechos que les reconoce la disposición adicional 4ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de Junio de 1992, el Ayuntamiento garantiza el acceso de esos ocupantes a una vivienda sujeta a régimen de protección pública, en condiciones de venta o alquiler, de manera que dichos ocupantes no constituyan obstáculo para el desarrollo de las obras de urbanización, refiriendo esta obligación a los ocupantes de inmuebles a derribar que se ubiquen en los Sistemas Generales, asumiendo la Junta esta obligación en cuanto a los ocupantes de inmuebles emplazados en la parte neta del Sector.

3º.- También, se compromete el Ayuntamiento a tramitar con agilidad los instrumentos que se presenten para la ejecución del Plan, como son Estatutos y Bases y Proyectos de Compensación y Urbanización, debiendo recaer la aprobación definitiva, en uno o dos meses, desde la presentación, independientemente del trámite de información pública, es decir, sin contar con dicho plazo.

4º.- Se compromete a la ejecución completa del Sistema General Viario incluido en el Sector, así como del tramo que, fuera del Sector, atraviesa el antiguo núcleo de San Pedro de Visma hasta enlazar con la Ronda de Outeiro, incluyendo la Glorieta a que se refiere el apartado siguiente. Todo ello en el plazo de 1 año prorrogable por otro año a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y en el mismo plazo a contar de la aprobación definitiva del Plan Especial, por lo que respecta al tramo que, fuera del Sector, atraviesa el antiguo núcleo de San Pedro de Visma.

5º.- Para ello, se variará el ámbito del Sector con el fin de incluir en el mismo la glorieta de enlace del sistema general viario que, en este momento, se emplaza en el Sector 3, consiguiéndose de esta manera la funcionalidad de dicho viario, manteniéndose sin embargo el aprovechamiento tipo del Sector de San Pedro de Visma, S-2.

6º.- Antes de proceder a la ocupación a que se refiere el apartado 9º de los compromisos de los particulares, el Ayuntamiento levantará acta en los términos a que se refiere el Art. 154 de la Ley del Suelo de Galicia e incluyendo las especificaciones necesarias sobre construcciones, plantaciones, obras, arrendatarios u ocupantes y demás elementos indemnizables.

4.3.4. GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La propiedad garantizará el cumplimiento de estos compromisos por alguno de los siguientes medios: en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario o de Compañía de Crédito y Caución.

Los plazos de establecimiento y los importes de tal garantía son:

En el plazo de un mes a partir del requerimiento municipal una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se constituirá garantía que importe el 6% del coste que resulte para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del Plan Parcial, que figura en el Estudio Económico-Financiero.

Periódicamente el Ayuntamiento girará visita de inspección, valorará la ejecución y procederá a la devolución de los avales oportunos.

4.3.5 MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR

Los promotores de la actuación disponen de medios económicos suficientes para afrontar el desarrollo de este Plan Parcial y ello, fundamentalmente, por ser propietarios de 330.267 m² de suelo lo que significa el 64,73% de la superficie total del sector.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario,

P.D.

5. Plan de etapas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de-VI-2008
Certifico:
El Secretario: P.D.

5. PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial delimita **un único polígono** para la ejecución integral del planeamiento coincidiendo la delimitación del mismo con la delimitación del ámbito del sector. En consecuencia, la delimitación del sector a todos los efectos debe entenderse como la delimitación del **polígono** previsto por el Plan Parcial para su ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de **compensación**.

Se establece una **UNICA ETAPA** para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización.

Se fija como **periodo máximo para la ejecución de las obras de urbanización el de cuatro años**, contados a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

El Proyecto de Urbanización abarcará todo el ámbito del sector ordenado y se presentará en las Oficinas Municipales para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de cuatro meses contados a partir de la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

Si fuese posible, por contar con la unánime participación de todos los propietarios afectados, se utilizará el procedimiento abreviado previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo de Galicia, a los efectos de la constitución de la Junta de Compensación. En otro caso, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación deberá presentarse, por la Comisión Gestora, en las Oficinas Municipales para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de un mes, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

De la totalidad de las viviendas que se construyan, el 20% han de estar sometidas a algún régimen de protección pública.

Las viviendas deberán iniciarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la concesión de las licencias de edificación cuya solicitud se formulará en el plazo máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2018
Certifico:
El Secretario
F.D.

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario,

6.1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION

A continuación se acompaña la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en concepto de gastos de urbanización que serán asumidos por los particulares en proporción a los aprovechamientos que les correspondan y ello sin perjuicio del derecho de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades titulares o concesionarias, que prestan sus servicios y esto de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 132 de la L.S.G.

A.- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Demolición de muros, cierres y edificaciones necesarias para la realización de las obras de urbanización, incluyendo la retirada de escombros a vertedero.

..... 54.091,00 €

Excavación y preparación del terreno para la realización de las obras de urbanización, incluyendo desmontes y terraplenados y compactación del suelo.

..... 829.396,00 €

B.- URBANIZACION VIARIA

Formación de aceras de loseta prefabricada de hormigón vibrado asentadas sobre solera de hormigón a base de zahorra debidamente compactada, incluyendo encintado de bordillo en contacto con calzadas y aparcamientos y ejecución de espacios peatonales, incluso plantación de arbolado ornamental.

..... 1.532.581,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.

Ejecución de calzada rodada, incluso zonas de
aparcamiento, a base de firme flexible para
trafico medio compuesto por aglomerado
asfáltico en caliente sobre capas de zahorra
debidamente compactadas.

.....
1.256.115,00 €

Formación de áreas de aparcamiento a base
de adoquín de hormigón.

.....
234.394,00 €

Formación de muros de contención para
viajeros, incluso coronación.

.....
300.506,00 €

C.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES. JARDINES Y JUEGOS Y RECREO

Acondicionamiento de zonas verdes,
incluyendo plantación de césped, formación de
escaleras, caminos, implantación de arbolado y
mobiliario urbano, ejecución de la red de riego,
incluso preparación del terreno.

.....
721.214,00 €

D.- INFRAESTRUCTURAS

Ejecución de la red de saneamiento de aguas
residuales, compuesta por tubería de P.V.C. de
diámetro según planos, incluso p.p. de pozos
de registro, excavación y relleno de zanja.

.....
276.465,00 €

Ejecución de la red de saneamiento de aguas
pluviales, compuesta por tubería de P.V.C. de
diámetro según planos, incluso p.p. de pozos
de registro, excavación y relleno de zanja.

.....
414.698,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Ejecución de la red de abastecimiento de agua formada por tubería de fundición de diámetro indicado en planos, incluyendo excavación y relleno de zanja, parte proporcional de arquetas, acometidas, piezas especiales, hidrantes contra incendios y pruebas.

..... 402.678,00 €

Canalización eléctrica subterránea para líneas de media y baja tensión y alumbrado, formadas por tubos de fibrocemento de dimensiones según planos, incluyendo cableado, p.p. de arquetas, lamparas, cajas de derivación, acometidas, centros de transformación con obra civil y aparellaje.

..... 895.508,00 €

Preinstalación telecomunicaciones compuesta por prismas de canalización según planos, incluyendo cámaras, arquetas y acometidas.

..... 138.232,00 €

E.- APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.

Aparcamiento en subsuelo para dar cabida a un mínimo de 675 plazas en las Manzanas Z1-EL1 y Z1-EL5.....

2.000.000,00 €

F.- INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN GENERAL CON EL EXTERIOR

Conexión a red general de saneamiento de aguas residuales, realizada con tubería de P.V.C. de 300 mm. de diámetro, incluyendo p.p. de pozos de registro, excavación, relleno de zanja y reposición de pavimentos.

..... 30.050,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 21-11-2022
Certifico:
El Secretario
P.D.

Conexión a la red de saneamiento de aguas pluviales, realizada en tubería de P.V.C. de diámetros según planos, incluyendo p.p. de pozos de registro, excavación, relleno de zanjas y reposición de pavimentos.
.....

48.081,00 €

Conexión a red general de abastecimiento de agua realizada en tubería de fundición de diámetro 300 mm., incluyendo depósito regulador, excavación y relleno de zanja, p.p. de arquetas, acometidas, piezas especiales y pruebas.
.....

300.506,00 €

Conexión a red general de electricidad realizada con tubería de fibrocemento de diámetro según planos, incluyendo cableado, p.p. de arquetas, cajas de derivación y acometidas.
.....

114.192,00 €

Conexión a red general de gas realizada en tubería de acero de 254 mm. de diámetro según planos, incluyendo excavación y relleno de zanjas, p.p. de piezas especiales y pruebas.
.....

18.030,00 €

Conexión a red general de Telecomunicaciones realizada con tubos de PVC embebidos en dado de hormigón, incluso excavación y relleno de zanjas, p.p. de arquetas, cámaras de registro y pruebas.
.....

18.030,00 €

G.- INDEMNIZACIONES

Partida alzada de indemnizaciones por derribo de construcciones y destrucción de plantaciones e instalaciones.
.....

1.803.036,00 €

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9.VI.2013.....
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

RESUMEN DE LA EVALUACION ECONOMICA

	<u>Euros</u>
A. DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS..	883.487
B. URBANIZACION VIARIA	3.323.596
C. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	721.214
D. INFRAESTRUCTURAS	2.127.581
E. APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.....	2.000.000
F. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN GENERAL	528.889
G.INDEMNIZACIONES	1.803.036
	<hr/>
TOTAL	11.387.803 €

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

	<u>Euros</u>
EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	9.584.767
GASTOS GENERALES 13%	1.246.020
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	575.086
	<hr/>
SUMA	11.405.873
IVA 16%	1.824.940
	<hr/>
TOTAL	13.230.813
INDEMNIZACIONES	1.803.036
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	15.033.849 €

3.- MEMORIA Y NORMATIVA – MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario.
P.D.

3.- MEMORIA Y NORMATIVA - MODIFICACIÓN PROPUESTA.

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

1.1. 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.

7. *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 57 de la Ley del Suelo de Galicia con las garantías y condiciones que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, aquellas obras que respondan a la redacción de planes especiales de infraestructura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72.1 del mismo texto legal.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

8. 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.
9. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo.
10. 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.
11. En desarrollo de los planes parciales, podrán redactarse estudios de detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.
12. En todo caso, los Proyectos de Urbanización cumplirán lo establecido en el Título 1.

Art. 3.4.8. Aprovechamientos tipo y patrimonializable.

4. 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.
5. 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.
6. 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.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008...
Certifico:
El Secretario

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:

3. *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.

4. *Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:*

- c) *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.*

- d) *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".*

1.2. EL AREA DE REPARTO.

En el área de reparto en que está incluido el Sector S-2 es el AR-2 constituida también por VG-S2-01, EG-S2-01, QG-S2.01.

1.3. EL APROVECHAMIENTO TIPO.

El aprovechamiento tipo del Area de reparto AR-2 establecido por el P.G.O.M. es de 0,896931 (m² eluc/m² s).

1.4. EL USO Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA CARACTERISTICOS.

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

Uso : Residencial.
Tipología : Viviendas colectivas.

1.5. 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 coincidente con el coeficiente de ponderación unitario, el resto de los usos posibles del Plan son coincidentes con los del anterior artículo.

1.6. LA FICHA DEL SECTOR.

A continuación se transcribe la Ficha originaria del sector S-2 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: San Pedro de Visma .	SECTOR Nº S-2
------------------------------------	---------------

PREVISIONES DE PROGRAMA:	Concertado
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	493.000 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	356.909 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	336.136 m ²

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario.
P.D.

<u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO</u>	
* Uso global:	Residencial
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
Viaro	20.773 m ²
Espacios libres	m ²
Equipamientos	m ²
TOTAL	20.773 m ²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:	
Viaro	m ²
Espacios libres	99.944 m ²
Equipamientos	36.147 m ²
TOTAL	136.091 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	1,50 m ² /m ²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	504.204 m ²
* Densidad de referencia:	100 viv/Ha
* Tipología de edificación:	Residencial colectiva
* Uso global excluyente:	Industrial
* Usos compatibles:	El resto

<u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION</u>	
* Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-2 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.	
* Se considerará al menos un 20% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	

1.7. PLAN SECTORIAL VIARIO DE LA XUNTA Y PROYECTO DE TRAZADO DE LA TERCERA RONDA.

La Tercera Ronda de Circunvalación de A Coruña atraviesa este Sector, y el Plan Parcial contempla los criterios de la Dirección Xeral de Obras Públicas de la Consellería de Política Territorial.

El Plan Parcial contempla los criterios de la Dirección Xeral de Obras Públicas de la Consellería de Política Territorial.

De acuerdo con el Informe de la Subdirección Xeral de Estradas, de fecha 17 de Enero de 2005, se han cumplimentado los siguientes extremos:

- g) Mantener la glorieta a nivel de la Ronda.
- h) Recoger en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan, las obras necesarias que eviten desmontes o terraplenes en la Tercera Ronda.
- i) Se han eliminado los accesos directos a cualquiera de las propiedades colindantes con esta vía.
- j) Se han eliminado los aparcamientos que se ubicaban en ella.
- k) El vial 11 no tiene más acceso que desde la glorieta.
- l) Se han eliminado los aparcamientos en las proximidades de la glorieta.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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-2 delimitado por el P.G.O.M., al que tan solo se le han incorporado restos de fincas que quedaban partidas por la delimitación.

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

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

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 la totalidad en elementos geográficos o parcelarios habrá de mantenerse dentro de la búsqueda de unos lindes que no dejen fuera espacios de difícil incorporación a otros ámbitos.

Así las fincas números 83 y 105, que están comprendidas entre este Sector y el Sector S-1 que en la delimitación del Plan General quedan partidas, se incorporan en su totalidad en la delimitación propuesta al S-2.

De las mediciones realizadas, y que ha dado lugar a los planos PI-8, PI-9 DELIMITACION DEL AMBITO Y TOPOGRAFIA y PI-10 PLANO PARCELARIO (CATASTRAL), se desprende que la superficie bruta del sector objeto de este Plan Parcial es de 498.500 m².

A los efectos de determinar la superficie del sector, se le deducirán a la superficie bruta los 139.952 m² de suelo correspondientes a los sistemas

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario. P.D.

generales adscritos a efectos de planeamiento, resultando una superficie de sector de 358.548 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 artículo del P.G.O.M. mencionado anteriormente.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, B.D.

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

Partiendo del Aprovechamiento Tipo (A_T) del Plan Parcial de Marzo de 2005, establecido en 0,871777 y de la superficie bruta del Sector (S_B), se obtiene directamente el Aprovechamiento Lucrativo total homogeneizado (A_{LTH})

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

$$A_{LTH} = 0,871777 \times 498.500 \text{ m}^2 = 434.580 \text{ m}^2 \text{ eluc. (máximo)}$$

La L.O.U.G., en el Art. 63, apartado f), determina que la reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública no puede ser inferior al 20% de la edificabilidad residencial en cada sector.

El Plan Parcial destina 398.555 m² de edificabilidad al uso residencial, de los cuales el 26%, 103.638 m², corresponden a viviendas sometidas a algún tipo de régimen de Protección Pública y 294.917 m² a viviendas libres.

A partir de aquí, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Residencial Homogeneizado (A_{LRH}), y ya que los coeficientes de ponderación para el uso Residencial Libre es igual a 1 (Uso Característico) y el uso Residencial de protección pública es 0,7, tendremos que:

$$A_{LRHVL} = 294.917 \text{ m}^2 \times 1 = 294.917 \text{ m}^2$$

$$A_{LRHVPP} = 103.638 \text{ m}^2 \times 0,7 = 72.547 \text{ m}^2$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9.11.2008
Certifico:
El Secretario. P.D.

De la suma de los Aprovechamientos Lucrativos Residenciales Homogeneizados de los dos tipos de uso, obtenemos el Aprovechamiento Lucrativo Residencial total homogeneizado A_{LRTH}

$$A_{LRTH} = A_{LRHVL} + A_{LRHVPP}$$

$$A_{LRTH} = 294.917 \text{ m}^2 + 72.547 \text{ m}^2 = 367.464 \text{ m}^2$$

Con este dato y con el Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado (A_{LTH}) calculado anteriormente, se obtiene el Aprovechamiento Lucrativo Otros Usos Homogeneizado (A_{LOH}).

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

$$434.580 \text{ m}^2 \text{ eluc} - 367.464 \text{ m}^2 \text{ eluc} = 67.116 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$

El Aprovechamiento Lucrativo máximo de Otros Usos (A_{LOmax}), se obtiene deshomogeneizando el anterior, utilizando el correspondiente coeficiente de ponderación (que para el uso terciario toma el valor 0,8).

$$A_{LOmax} = 67.116 \text{ m}^2 \text{ eluc} / 0,8 = 83.895 \text{ m}^2 \text{ (} A_{LOmax} \text{)}$$

El Plan Parcial destina a edificabilidad de Otros Usos 83.895 m^2 (A_{LO}), lo que da un Aprovechamiento Lucrativo Otros Usos Homogeneizado de 67.116 m^2 (A_{LOH}).

Se puede comprobar ahora el Aprovechamiento Lucrativo Total del Plan Parcial.

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

$$A_{LT} = 398.555 \text{ m}^2 + 83.895 \text{ m}^2 = 482.450 \text{ m}^2$$

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

$$C_n = 482.450 \text{ m}^2 / 337.784 \text{ m}^2 = 1,43 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

El Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado (ALTH) del Plan Parcial es de:

$$367.464 \text{ m}^2 \text{ eluc} + 67.116 \text{ m}^2 \text{ eluc} = 434.580 \text{ m}^2 \text{ eluc}$$

Siendo el Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial:

$$434.580 \text{ m}^2 \text{ eluc} / 498.500 \text{ m}^2 = 0,871775$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Se acompaña Cuadro Resumen de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Aprovechamiento lucrativo = Edificabilidad

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado = Aprovechamiento

USO	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTES HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL LIBRE	294.917	1,0	294.917
RESIDENCIAL PROTECCIÓN	103.638	0,7	72.547
TERCIARIO Y OTROS USOS EDIFICIO RESIDENCIAL	39.098	0,8	31.278
TERCIARIO Y OTROS USOS PARCELAS TE-1 Y TE-2	44.797	0,8	35.838
TOTALES	482.450	-	434.580

- Edificabilidad total del Plan Parcial: 482.450 m²

- Intensidad de uso:

$$482.450 \text{ m}^2 : 337.784 \text{ m}^2 = 1,43 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- Aprovechamiento Tipo del Plan Parcial:

$$434.580 \text{ m}^2 : 498.500 \text{ m}^2 = 0,871775 < 0,896931$$

Durante la vigencia del Plan de 1985, la falta de iniciativas, en parte motivada por el escaso aprovechamiento y la calificación dentro del Suelo Urbanizable No Programado, dejaron vacío de expectativas este ámbito. Hoy aparece como el más idóneo de los suelos urbanizables para dar cabida a la demanda de viviendas dentro del Término Municipal, en lo que ya es una forma de asentamiento asumida por el mercado inmobiliario, y la demanda cómo la más apetecible, a la vista del resultado de este tipo de actuaciones.

Colmatados los Polígonos de "Los Rosales" y "Mato Grande", la búsqueda de una zona en la que se pueda dar cabida a los ciudadanos que aspiran a una vivienda dentro de A Coruña se circunscribe a unos sectores muy concretos, asegurando con éste la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública. Se destinarán a estos efectos el 26% de edificabilidad residencial del Sector.

Estas razones, junto a la posibilidad de la cesión de los Sistemas Generales que permitirán, entre otras dotaciones, iniciar el Parque de San Pedro de Visma, fueron las que llevaron al Ayuntamiento a asegurar con la concertación con los propietarios afectados que representan el 66% de la superficie bruta del Sector, su desarrollo, y ahora con los incorporados a la Junta de Compensación que representan el 97,42% de dicha superficie.

Urbanizar Suelo Residencial, construir viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, así como incorporar nuevos suelos de Sistemas Generales, en cumplimiento de los objetivos fijados en el P.G.O.M. son las razones básicas que motivan la actuación.

1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

Las determinaciones y directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla el presente Plan Parcial -el P.G.O.M.- aportan los objetivos básicos de ordenación para el sector. No obstante, éstos pueden formularse a la escala y contenido propios del Plan Parcial; orientados ya hacia la definición de las

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

características de la forma y la funcionalidad del sector residencial, marcado por su posición con clara vocación de ordenaciones de viviendas colectivas.

El ámbito de la ordenación es de 358.548 m² que comprende un Sistema General de 21.448 m². Se trata de un vial de enlace entre la glorieta de la Ronda de Outeiro y la calle Manuel Murguía y la Avda. de Finisterre, que afecta a los Sectores S-2 y S-3 del P.G.O.M. y que, lógicamente, es elemento importante de la ordenación del Sector, en tanto articula la red viaria, siendo principal punto de conexión con el resto de la ciudad. Se trata, en definitiva, de una calle propia, con un único hecho diferencial: el estar proyectada por el Plan General recogiendo el Plan Sectorial Viario de la Xunta.

La densidad era la constante de la que se valía el Planeamiento para fijar las reservas de espacios libres, equipamientos y servicios de titularidad pública.

Las Leyes del Suelo mantuvieron este referente, limitando el número de viviendas a 100 por Hectárea.

Desde la entrada en vigor de la L.O.U.G.A. el parámetro que sirve para establecer las reservas de dotaciones y equipamientos es la edificabilidad, desapareciendo las limitaciones en cuanto al número máximo de viviendas.

De esta forma, el referente de Densidad vendrá dado en razón de las Normas de Habitabilidad y, en general, las de Obligado Cumplimiento, así como las de mercado que decidirá su dimensión.

Acorde con la Ley L.O.U.G.A., el Plan Parcial atiende a la edificabilidad como constante de la que se derivan el resto de los parámetros, y solamente en aquellos casos en los que se hace preciso establecer el de la densidad, para efectuar los cálculos de suministros o para cualquier otro aspecto en el que el número de viviendas pueda ser necesario, se acude a un número de referencia.

El número total de viviendas de referencia es de 3.585.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 29-VI-2003
Certifico:
El Secretario.
P.D.

P.D.

c) En relación al sector en su conjunto la ordenación debe:

- Integrar el núcleo de San Pedro de Visma en el borde de contacto, disponiendo los suelos dotacionales y espacios libres de forma tal que completen o sirvan de transición entre dos ordenaciones claramente diferenciadas.
- Establecer alineaciones coincidentes con la delimitación de S.U. prevista en el P.G.O.M., en las fachadas de las Unidades Básicas del S.U. de San Pedro de Visma en contacto con el Sector y no especificadas en el P.G.O.M.
- Ordenar el resto de los bordes con un viario y zonas verdes que sirvan de pantalla entre la Tercera Ronda y los edificios, y que en el contacto con el Sector S-3 aseguren una faja que, a la vez que regulariza la ordenación, proponga una continuidad de la zona verde que sirva de transición entre ambas ordenaciones.
- Garantizar la consecuencia de una imágen ordenada del conjunto.
- Asegurar la relativa autosuficiencia funcional del sector, entendido como unidad residencial.

Previsión de situar los espacios libres como corazón de la ordenación, dándoles continuidad en los bordes de la Tercera Ronda, abriéndolos al área del Polígono del Ventorrillo, y prolongando las vías peatonales hasta el Parque de San Pedro, salvando la Tercera Ronda con un paso peatonal elevado y otro subterráneo.

d) En relación con las piezas que configuran el conjunto y dada la densidad de viviendas ordenadas por el Plan y la edificabilidad que se recoge como consecuencia de la concentración en el Sector de la generada por los SS.GG. adscritos, se ha adoptado como **Primer Criterio** el tipo edificatorio de vivienda colectiva en edificación abierta que puede adoptar las siguientes formas: bloque rectangular, bloque en L y bloque triangular con patio interior. Estas formas no excluyen otras, propuestas por los Estudios de Detalle.

Los otros usos posibles, de los que se excluye como global el industrial, exigen para ubicarlos, áreas homogéneas en las que la relación edificabilidad-superficie de suelo sea más baja que para el residencial.

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

El **tercer objetivo específico** de esta Modificación pasa por incrementar porcentualmente la edificabilidad residencial de Protección, por encima del mínimo exigible, hasta alcanzar el 26% del total de la edificabilidad residencial del Polígono.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,

P.N.

1.4. LA ORDENACION PROYECTADA.

1.4.1. La ordenación estructural del conjunto.

La ordenación propuesta por el Plan Parcial obedece a los criterios señalados en el punto anterior y desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.M. para el sector de Suelo Urbanizable S-2 de San Pedro de Visma.

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

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

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

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

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

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 09-VI-2002
Certifico:
El Secretario
P.D.

1.4.2.1. Enlaces con el exterior.

Dos son las vías que configuran los enlaces con el exterior.

Una calle que, arrancando como prolongación de la de Monasterio de Caaveiro, discurre en dirección N.O. hasta enlazar con la glorieta que se sitúa en la Tercera Ronda. Se mantiene en sus extremos en la cota del terreno, ya que existe entre ambos una diferencia mínima.

Sensiblemente perpendicular a ella, otra calle cruza Este-Oeste, desde la Ronda de Outeiro hasta las proximidades del Sector S-3. Deja abierta la posibilidad de una conexión futura con este Polígono. Son las calles EJE-1 y EJE-2.

Abrir una conexión de la Tercera Ronda con el Sector S-1 desde la Glorieta, es una demanda presentada por la Comisión Gestora de aquel ámbito, a través de una alegación que está recogida en este Planeamiento. Para ello se deja un espacio destinado al uso de infraestructura viaria en el borde con la carretera que de Visma va al mirador y que permite conectar con el vial que, como prolongación de la calle Este-Oeste que antes describimos, sobrepasa la citada rotonda, hacia el núcleo de San Pedro.

1.4.2.2. La red viaria propia del Sector.

Se consideran vías interiores del Sector las que, partiendo de estas dos principales, van a servir a la estructura del Planeamiento.

Digamos que de la calle Alcalde Jaime Hervada parte una vía que define la linde Oeste de la zona verde, alcanzando las proximidades de la Tercera

Ronda, discurriendo paralela a ella, para volver al punto de partida. Dentro de este "pulmón" se contiene la parte más densa del Sector. Es el EJE-3.

El resto de las calles son paralelas a la principal que discurre E-O con arranque en la Ronda de Outeiro EJE-2, o bien divergiendo de ella pasa por el frente de las viviendas de Pescadores hasta enlazar con una de las paralelas.

Son las calles EJE-4, EJE-5, EJE-6, EJE-7, EJE-8, EJE-9 y EJE-10, paralelas a la calle EJE-2, salvo el tramo contiguo a las viviendas de Pescadores.

La salida desde la rotonda se desdobra en viales EJE-12 y EJE-13 en su conexión con el vial EJE-11 de borde del núcleo de San Pedro de Visma, situado al otro lado de la Tercera Ronda, dejando una nueva rótula triangular ocupada en su centro por la edificación, y que permite nuevas posibilidades de giro, para los aparcamientos, dotaciones y terciario allí situados, así como la conexión con la Carretera de Bens.

1.4.2.3. La vía articuladora de los Sectores S-2 y S-3.

El Plan Sectorial Viario de la Xunta convierte la Tercera Ronda en la vía principal del Sector que lo articula con los sectores más próximos y con las calles principales de la Ciudad, a través de la glorieta del "Pavo Real" en la Ronda de Outeiro. Asimismo, se aseguran las conexiones con la red de carreteras, y las infraestructuras de comunicaciones del territorio.

1.4.2.4. La red viaria local.

Las vías locales EJE-1, EJE-2, EJE-3 y EJE-5, son las que conexionan la circulación interior con la glorieta y los viales exteriores.

Dispone de un ancho total entre 25 m. y 18,50 m., con calzadas entre 10 m. y 7 m., disponiendo de franjas de aparcamiento a ambos lados y aceras de 2,50 m.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-VI-2003 ...
Certifico:
El Secretario

P.D.

1.4.2.5. Resto de las vías locales.

El resto de las vías locales se proyectan con un ancho total entre 18 m. y 16 m., con calzadas de 6,50 m., con franjas de aparcamiento a ambos lados y aceras de 2,50 m. de ancho.

1.4.3. Las zonas residenciales.

Dentro de cada manzana definida por el anterior viario se sitúan los bloques de viviendas, en edificación abierta que puede adoptar las siguientes formas: bloque rectangular, bloque en L y bloque triangular con patio interior. Estas formas no excluyen otras, propuestas por los Estudios de Detalle.

La disposición de aquellos bloques busca definir un espacio interior, similar al que surge de un patio de manzana, pero aquí está abierto por sus extremos, permeabilizando visualmente este interior y haciendo accesibles desde la calle, en diversos puntos, los árboles y la vegetación del espacio central, corazón de la ordenación.

Hay una relativa simetría si tomamos como eje central la línea que parte de NE a SE la zona verde.

Tal como se advierte en el Plano PO-13, las manzanas Z4 R12-13-14 y Z4 R15-16 tienen su espejo en Z4 R6-7-8 y Z4 R9-10.

Las Z4 R9-10 y Z4 R15-16 contienen cuatro bloques en L cada una.

En las Z4 R6-7-8 y Z4 R12-13-14 tiene cabida, a mayores, un bloque lineal de 70 m., que es la distancia entre calles paralelas.

La Z4 R18 queda incrustada en el núcleo de San Pedro de Visma como una isla triangular.

Se completan con la Z4 R17, Z4 R1-2-3-4-5 y Z4 R11.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,

Por otra parte, la Manzana Z4 R1-2-3-4-5 responde en la disposición de los bloques, a las vistas que se ofrecen desde el mirador del Parque de San Pedro.

El estudio efectuado permite asegurar que las vistas esenciales desde este punto están preservadas, pues siendo la panorámica más importante la de la bahía y playas del Orzán-Riazor, con la Torre de Hércules de fondo, quedan fuera del ángulo que se marca en el bloque más al Norte y la inclinación de estos rasgos ideales no se ve cortada por los bloques de la manzana Z4 R6-7-8, ni por supuesto de las otras más bajas, por la caída del terreno (Plano PO-25). Se acompaña como Anexo nº 5 el detalle pormenorizado de estos extremos.

Las que quedan entre los bloques dispuestos focalmente desde un punto ideal del mirador, permiten contemplar otras vistas menos sustantivas. Para evitar que estos edificios, en su arranque, excedan en altura a la cota de visión, nacen con 8 plantas, aumentando paulatinamente con un ángulo aproximado de 23,40º sexagesimales, hasta alcanzar una altura máxima de 16 plantas en el punto más alejado del foco. Aparece ante el espectador una cubierta que ha de tener un carácter de fachada, de ahí que se haya buscado, tanto en la forma y dimensiones de los bloques -todos de igual longitud-, como en los materiales a emplear, una uniformidad y funcionalidad que asegure la importancia que se quiere dar a esta imagen.

Apertura de los bloques y altura están relacionados, lo que asegura un adecuado soleamiento.

Por ello, para variar la definición y posición de estos edificios, se hace preciso tramitar un Estudio de Detalle de la totalidad de la Manzana.

Los espacios entre bloques se destinan, tal como se refleja en el Plano PO-13.

La Manzana Z4 R11 -que también podría afectar las vistas- no contiene ningún elemento sobresaliente, pues está conformada por 2 bloques en L de 12 plantas (Bajo+11), asegurando las vistas desde el mirador.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario
P.D.

1.4.4. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Ya se ha venido describiendo como elemento sustancial de la ordenación el espacio libre central que es el referente desde las calles, cuya visión aparece también entre los bloques, con una disposición buscada a estos efectos.

Este espacio, que en los planos se denomina Z1 EL-3 y Z1 EL-4, divide en dos la ordenación, solamente conexiada por el vial EJE-2, prolongándose hacia el Oeste y sirviendo de barrera entre la Tercera Ronda y las edificaciones de la Manzana Z4 R1-2-3-4-5.

Abierto en sus inicios a la calle Alcalde Jaime Hervada, se va cerrando paulatinamente para volver a ensancharse en su extremo Norte, ya en contacto con el Sistema General de la Ronda.

El tratamiento que, por su dimensión y urbanización, va a tener este gran bulevar, permite el paseo sobre una zona de poca pendiente y abre, en su prolongación Oeste los accesos a la zona verde, situada al otro lado de la Ronda, superándola con una pasarela peatonal y a través de un túnel que permite continuar el paseo por el Parque de San Pedro, hoy marginado peatonalmente de esta área del Ventorrillo y Agra del Órzán, tan densamente poblada.

La interferencia de los vehículos, al no estar atravesada por las calles, salvo una, permite la vida de relación vecinal fuera del tráfico rodado y deja esta isla verde como jardín de referencia de la zona.

Aparece en el Plano PO-13 grafiado como Z1 EL-3 y Z1 EL-4, ocupando una extensión de 52.767 m².

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Otra masa importante de esta dotación está comprendida entre la carretera a Bens y la Tercera Ronda.

Se asegura así una zona verde de contacto con el mirador y el Parque de San Pedro, con accesos también desde la carretera de Bens, mejorando las dotaciones del núcleo de Visma.

Ocupa una superficie de 25.467 m² y es el Z1 EL-2 del Plano nº PO-13.

En la confluencia del Sector con la Ronda de Outeiro se sitúa una zona verde de superficie 5.313 m², denominada Z1 EL-1.

El subsuelo de este espacio se destina a aparcamiento subterráneo de uso público.

Para garantizar las posibilidades de unión con el Sector S-3 entre la calle EJE-5, se deja una zona verde que permitirá regularizar la ordenación entre estos Sectores.

Ocupa una superficie de 5.149 m² y aparece en el Plano nº PO-13 como Z1 EL-5. Al igual que en la zona verde anteriormente descrita, el subsuelo se destina a aparcamiento subterráneo de uso público.

Se llega así a un total de 88.696 m² destinados al Sistema de espacios libres públicos, parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, cumpliendo el estándar mínimo de 18 m² de espacios libres por cada 100 m² edificables.

1.4.5. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

El Plan, previo acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, una vez asegurado el cumplimiento del estándar mínimo de 10 m² de espacios dotacionales por cada 100 m² edificables, que únicamente tienen carácter

enunciativo, definirá las dotaciones a resultas de las necesidades Municipales. Alcanzan una superficie total de 49.267 m²

- EQUIPAMIENTO DOCENTE Y DEPORTIVO.

En contacto con el Instituto situado en las inmediaciones de San Pedro de Visma, se dispone de una superficie de 26.289 m², con lo que se asegura la regularización y aumento del Instituto, dejando una parte importante para ubicar allí un espacio deportivo. Son las zonas Z2 EQ-3 y Z2 EQ-4 del Plano n^o PO-13.

- EQUIPAMIENTO SOCIAL.

En las proximidades del Instituto del Agra del Orzán y en contacto con EJE-1 en su inicio (próximo al Ventorrillo), se prevé una parcela de 9.663 m² (zona Z2 EQ-5 del Plano n^o PO-13). Se completa esta dotación con las parcelas Z2 EQ-2 (5.897 m²), Z2 EQ-1 (6.122 m²) y Z2 EQ-6 (1.296 m²) situadas en el extremo Norte de la ordenación (esquina de la Manzana Z-4 R1-2-3-4-5) y dentro de la bolsa de suelo que se sitúa al Norte de la Tercera Ronda, en contacto con el núcleo de Visma.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

1.4.6. LA PREVISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El art. 47, apartado 2.c) establece que el número de plazas de aparcamiento han de ser 2 por cada 100 m² edificables, de las que, al menos la cuarta parte, han de ser de dominio público, alcanzando la cantidad de 2.412.

Atendiendo a este estándar se prevén 1.786 plazas en superficie y 675 en subsuelo, tal como se indica en el cuadro adjunto, todas ellas de dominio público. Para ello será preciso, dentro del Proyecto de Urbanización, prever la construcción de estos aparcamientos, para su cesión al Excmo. Ayuntamiento una vez ejecutados.

Para garantizar la dotación mínima se establecen las que habrán de construirse en subsuelo para cada unidad básica, aspecto que en la proporción

correspondiente será obligatorio mantener para cada parcela que resulte de la compensación.

RESERVA DE APARCAMIENTO			Nº PLAZAS	TITULARIDAD
PLAZAS EN ZONA Z6 (ANEXAS A RED VIARIA)	PLAZAS TIPO	1.675	1.706	Pb
	PLAZAS MINUSVALIDOS	31		
PLAZAS EN ZONA Z7 (EN PARCELA EXCLUSIVA)	Z9-PI PLAZAS TIPO	78	80	Pb
	PLAZAS MINUSVÁLIDO	2		
PLAZAS EN SUBSUELO (ZONA VERDE)	675		675	Pb
PLAZAS EN INTERIOR DE PARCELAS (EXIGENCIA NORMA ZONAL)	(75% x 2 PLAZAS POR CADA 100 m ² DE USO TERCARIO O RESIDENCIAL)		7.383	Pv
Nº TOTAL DE PLAZAS:			9.844	Pb : 2.461
				Pv : 7.383

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario
P.D.

1.5. LA ORDENACION DE LOS USOS LUCRATIVOS PRIVADOS.

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

- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL
- USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION

1.5.1. USO TERCIARIO.

El uso terciario-comercial se localiza dentro del ámbito de la Actuación, en la planta baja de los edificios residenciales. Se identifican con la siguiente simbología en los planos de ordenación:

Z4 R1, Z4 R2, Z4 R3, Z4 R4, Z4 R5, Z4 R6, Z4 R7, Z4 R8, Z4 R9, Z4 R10, Z4 R11, Z4 R12, Z4 R13, Z4 R14, Z4 R15, Z4 R16 y Z4 R17 y Z4 R18.

De forma genérica, los usos terciarios se sitúan en dos nuevas zonas en parcela exclusiva, identificándose con la siguiente simbología:

Z3 TE1, Z3 TE2.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario: S.D.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ...-VI-2008.....
 Certificado:
 El Secretario.
 P.D.

ZONA Z3

Z3 TE-1

límites:	al norte	EJE-11
	al sur	3ªRONDA
	al este	EJE-11
	al oeste	EJE-13

uso característico: terciario

Superficie 6.943 edificabilidad 24.847

Z3 TE-2

límites:	al norte	EJE-11
	al sur	3ªRONDA
	al este	EJE-12
	al oeste	Z2EQ-1

uso característico: terciario

Superficie 5.633 edificabilidad 19.950

total: superficie 12.576 m2
 edificabilidad 44.797 m2

1.5.2. USO RESIDENCIAL.

El uso residencial se sitúa dentro del ámbito de la Actuación en 18 zonas diferenciadas, que identificamos con las siguientes simbologías en los planos de Ordenación:

Z4 R1, Z4 R2, Z4 R3, Z4 R4, Z4 R5, Z4 R6, Z4 R7, Z4 R8, Z4 R9, Z4 R10, Z4 R11, Z4 R12, Z4 R13, Z4 R14, Z4 R15, Z4 R16, Z4 R17 y Z4-R18.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario. P.D.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 1-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

ZONA Z4

Z4R1

Límites:	al norte	zona Z2 EQ-2
	al sur	zona Z4 R-2
	al este	EJE-2
	al oeste	EJE-4

uso característico:	residencial colectivo
Tipología:	bloque aislado
Régimen de uso:	LIBRE

Distribuida en como : 1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación Z4R1L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R1L	14.277	938	128
	14.277	938	128

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certificado:
 El Secretario, P.D.

Z4R2

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R1
Z4R3
EJE-2
EJE-4

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R2L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R2L	12.636	938	114
TOTAL	12.636	938	114

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002.....
 Certifico:
 El Secretario.

Z4R3

Límites:	al norte	Z4R2
	al sur	Z4R4
	al este	EJE-2
	al oeste	EJE-4
uso característico:		residencial colectivo
tipología:		bloque aislado
régimen de uso:		LIBRE
Distribuida en como :		1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación Z4R3LA Z4R3LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R3LA	12.030	939	108
Z4R3LB	9.956	1.220	90
TOTAL	21.986	2.159	198

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R4

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R3
ZAR5
EJE-2
EJE-4

uso característico:

residencial colectivo

Tipología:

bloque aislado

Régimen de uso:

LIBRE

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R4L

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R4L	12.021	938	108
TOTAL	12.021	938	108

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002.....
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R5

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R4
EJE-2
EJE-2
EJE-4

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R5P

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R5P	14.647	1.151	132
TOTAL	14.647	1.151	132

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R6

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-3
Z4R7L
EJE-6
EJE-2

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación

Z4R6LA	Z4R6LB
--------	--------

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R6LA	14.211	1.161	128
Z4R6LB	13.961	1.191	126
TOTAL	28.172	2.352	254

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R7

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R6
Z4R8
EJE-7
EJE-6

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación
 Z4R7P

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R7L	18.525	1.040	167
TOTAL	18.525	1.040	167

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

Z4R8

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R7
EJE-5
EJE-6
EJE-2

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación

Z4R8PA	Z4R8PB
--------	--------

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R8PA	14.189	1.152	127
Z4R8PB	14.908	1.271	134
TOTAL	29.097	2.423	261

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

Z4R9

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-3
Z4R10
EJE-7
EJE-6

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación

Z4R9LA	Z4R9LB
--------	--------

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R9LA	15.191	1.149	137
Z4R9LB	13.032	1.073	117
TOTAL	28.223	2.222	254

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R10

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

Z4R9
EJE-5
EJE-7
EJE-6

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
PROTEGIDO

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación

Z4R10PA	Z4R10PB
---------	---------

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R10PA	12.983	1.053	117
Z4R10PB	13.135	1.101	118
TOTAL	26.118	2.154	235

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2003
 Certifico:
 El Secretario, S.D.

Z4R11

límites:	al norte	Z2EQ-3
	al sur	EJE-2
	al este	Z2EQ-3 y Z2EQ-4
	al oeste	EJE-1

uso característico:	residencial colectivo
tipología:	bloque aislado
régimen de uso:	LIBRE

Distribuida en como :	2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación Z4R11LA Z4R11LB
--------------------------	--

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R11LA	14.059	1.091	126
Z4R11LB	12.904	1.002	116
TOTAL	26.963	2.093	242

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-V-2003
Certificado:
El Secretario. P.D.

Z4R12

límites: al norte
al sur
al este
al oeste

EJE-2
EJE-8
EJE-10
Z4R13

uso característico:
tipología:
régimen de uso:
R12

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación	
Z4R12LA	Z4R12LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R12LA	15.191	1.211	137
Z4R12LB	12.970	1.064	117
TOTAL	28.161	2.275	254

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 7-VI-2007
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R13

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-2
EJE-8
Z4R12
Z4R14

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

1 BLOQUE, identificado en los planos de ordenación Z4R13L
--

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R13L	16.975	1.049	153
TOTAL	16.975	1.049	153

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario. S.D.

Z4R14

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-2
EJE-8
Z4R13
EJE-1

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación

Z4R14LA	Z4R14LB
---------	---------

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R14LA	15.262	1.124	137
Z4R14LB	12.321	1.089	111
TOTAL	27.583	2.213	248

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002.....
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

Z4R15

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-8
EJE-9
EJE-10
Z4R16

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE (Z4R15L) y PROTEGIDO (Z4R15P)

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación Z4R15L -Z4R15P
--

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R15L	13.060	1.085	117
Z4R15P	10.026	795	90
TOTAL	23.086	1.880	207

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certificado:
 El Secretario, P.D.

Z4R16

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-8
EJE-9
Z4R15
EJE-1

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo
bloque aislado
LIBRE

Distribuida en
 como :

2 BLOQUES, identificados en los planos de ordenación	
Z4R16LA	Z4R16LB

BLOQUE	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R16LA	14.708	1.073	132
Z4R16LB	16.290	1.255	146
TOTAL	30.998	2.328	278

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico
 El Secretario,
 P.D.

Z4R17

límites:	al norte	EJE-3
	al sur	EJE-5
	al este	límite del sector
	al oeste	EJE-7

uso característico:	residencial colectivo
tipología:	pendiente de estudio de detalle
régimen de uso:	LIBRE

	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R17	33.862	9.712	305
TOTAL	33.862	9.712	305

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2002
 Certificado:
 El Secretario,
 P.D

Z4R18

límites: al norte
 al sur
 al este
 al oeste

EJE-11
Glorieta 3ª Ronda
EJE-13
EJE-12

uso característico:
 tipología:
 régimen de uso:

residencial colectivo / terciario
bloque aislado
PROTEGIDO

	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA		Nº VIVIENDAS DE REFERENCIA
	RESIDENCIAL máximo	TERCIARIO en cualquiera de sus clases	
Z4R17	5.225	1.233	47
TOTAL	5.225	1.233	47

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-VI-2002 ...
Certifico:
El Secretario. P.D

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE ZONAS PRIVADAS							
ZONA	SUPERF. ZONA m2	BLOQUE	SUPERFICIE OCUPACIÓN PLANTA BAJA m2	EDIFICAB. RESID. Regimen Libre MÁXIMA m2	EDIFICAB. RESID. Régimen Protec. MÁXIMA m2	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS (PLANTA BAJA ZONA RESID.) m2	NÚMERO DE VIVIENDAS DE REFERENCIA
Z3 TE-1	6.943					24.847	
Z3 TE-2	5.633					19.950	
Z4 R-1	5.103	R1L	1.072	14.277		938	128
Z4 R-2	4.035	R2L	1.072	12.636		938	114
Z4 R-3	6.018	R3LA	1.073	12.030		939	108
		R3LB	1.394	9.956		1.220	90
Z4 R-4	3.819	R4L	1.072	12.021		938	108
Z4 R-5	3.506	R5P	1.315		14.647	1.151	132
Z4 R-6	7.587	R6LA	1.327	14.211		1.161	128
		R6LB	1.361	13.961		1.191	126
Z4 R-7	3.226	R7P	1.189		18.525	1.040	167
Z4 R-8	7.175	R8PA	1.316		14.189	1.152	127
		R8PB	1.453		14.908	1.271	134
Z4 R-9	6.946	R9LA	1.313	15.191		1.149	137
		R9LB	1.226	13.032		1.073	117
Z4 R-10	6.123	R10PA	1.203		12.983	1.053	117
		R10PB	1.258		13.135	1.101	118
Z4 R-11	6.810	R11LA	1.247	14.059		1.091	126
		R11LB	1.145	12.904		1.002	116
Z4 R-12	6.849	R12LA	1.384	15.191		1.211	137
		R12LB	1.216	12.970		1.064	117
Z4 R-13	3.393	R13L	1.199	16.975		1.049	153
Z4 R-14	6.187	R14LA	1.285	15.262		1.124	137
		R14LB	1.245	12.321		1.089	111
Z4 R-15	6.251	R15P	943		10.026	795	90
		R15L	1.235	13.060		1.085	117
Z4 R-16	6.138	R16LA	1.226	14.708		1.073	132
		R16LB	1.405	16.290		1.255	146
Z4 R-17	9.755	R17L		33.862		9.712	305
Z4-R-18	1.383	R18P	1.383		5.225	1.233	47
TOTAL	112.880		33.557	294.917	103.638	83.895	3.585

1.5.3. USO INFRAESTRUCTURAS DE LA URBANIZACION:

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

Dicho uso se localiza dentro del ámbito de la actuación en las siguientes Zonas diferenciadas, que identificamos con la siguiente simbología en los planos de Ordenación:

Z5 SI-1, Z5 SI-2, Z5 SI-3, Z5 SI-4, Z5 SI-5, Z5 SI-6, Z5 SI-7, Z5 SI-8, Z5 SI-9, Z5 SI-10, Z5 SI-11, Z5 SI-12 y Z5 SI-13.

La superficie de cada zona es de 30 m², alcanzando un total de 390 m² para las 13 zonas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-V-2008
Certifico:
El Secretario. P.D.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia", así como de su Reglamento de desarrollo (Decreto 35/2000) en el presente documento se incorpora el plano PO-44 ITINERARIO PEATONAL COLINDANTE CON RED VIARIA AJUSTADO A LO DISPUESTO EN LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA, en el que se justifica que en el presente Plan Parcial queda garantizada la accesibilidad a todas las zonas ordenadas en el documento independientemente de su carácter público o privado a través de un itinerario peatonal (indicado a rojo) colindando con las vías rodadas.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9 de Noviembre de 2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

1.7 ESQUEMA DEL TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

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

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

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

1.7.1 Abastecimiento de agua

La conexión a la red Municipal de abastecimiento se realiza en tres puntos:

- d) Conexión a red Municipal de diámetro 500 mm. que discurre por la Carretera a Bens, partiendo del depósito de Pena Moa, el cual presenta una cota de solera de 119,50 m.
- e) Conexión a la red Municipal de diámetro 400 mm. que discurre por la calle Alcalde Jaime Hervada, partiendo del depósito de Pena Moa, con cota de solera de 119,50 m.
- f) Conexión a la red Municipal de diámetro 200 mm. que discurre por la Ronda de Outeiro, partiendo del depósito de Los Rosales, el cual presenta una cota de solera de 109,85 m.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

El precálculo de la red de abastecimiento se realiza para la totalidad del ámbito desarrollado, quedando su trazado reflejado en el plano PO-37.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Como dato de partida se considera una dotación media de agua potable establecida en 300 l/Hab/día .

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

Los tendidos se ejecutarán a una profundidad mínima de 60 cms., comprobando que en todos sus puntos se encuentre, como mínimo, a 30 cms., por encima de las conducciones de alcantarillado.

En los cruces de calzadas, las conducciones de abastecimiento se reforzarán con envoltente de hormigón.

Se ha previsto dotar a la Urbanización con una red contraincendios, compuesta por el número mínimo de 16 hidrantes tipo 100 mm. y 2 salidas de 70 mm., lo cual presupone dimensionar la red para poder funcionar con caudal unitario de 500 l/minuto, es decir, con caudal máximo:

$$16 \times 500/60 = 133,3 \text{ l/seg.}$$

Por otra parte, de conformidad con las Normas Tecnológicas INTE-IFA, la dotación total será en función del número de viviendas de cálculo, suma de las viviendas reales y las equivalentes debidas a otros usos.

El número de viviendas de cálculo vendrá determinado por el siguiente estadillo realizado por zonas.

ZONA	VIVIENDAS	
	REFERENCIA	FICTICIAS
Z4 R	3.585	1.837
Z3 TE	-	1.119
Z1 EL	-	132
Z2 EQ	-	150
TOTAL	3.585	3.238
	6.823 VIVIENDAS DE CALCULO	

Los caudales resultantes, según NTE-IFA serán:

Consumo diario:

$$630 \text{ l/Viv/día} \times 6.823 \text{ viviendas} = 4.298.490 \text{ l/día}; \quad (4.298 \text{ m}^3/\text{día})$$

Caudal punta: 0,030 l/Viv/seg.

$$0,030 \text{ l/Viv/seg.} \times 6.823 \text{ viviendas} = 205 \text{ l/seg.}$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

Consumo diario:

$$350 \text{ l} \times 3,6 \text{ habitantes} \times 6.823 \text{ viviendas} = 8.596.980 \text{ l/día}$$

Caudal punta:

$$8.596.980 \text{ l} / (3.600 \times 10) = 238,81 \text{ l/seg.}$$

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

La dotación contraincendios, exigirá que todo el tramo de la canalización en que se ubica sea capaz de vehicular 500 l/min. = 8,33 l/seg.

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

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

El diámetro de los conductos en los puntos de conexión de la red garantiza la adecuación entre la sección a implantar y las ya existentes.

En cualquier caso, se han respetado las determinaciones del P.G.O.M.

Una vez realizado el cálculo, se proyecta con tuberías de diámetros varios desde 400 mm. a 100 mm., la red general de distribución del ámbito.

Las tuberías que se instalen serán de fundición dúctil K-9 y sus válvulas de maniobra serán PN-16 y cerrarán en sentido antihorario.

En la tubería de diámetro 400 mm. se instalarán en los dos puntos de entrante válvulas de mariposa PN-16, con bridas y carretes de desmontaje; además, en el punto de mayor cota, se colocará una ventosa de diámetro 100 mm. trifuncional, y en el de menor cota una válvula de vaciado de diámetro 100 mm.

En el punto de máximo caudal, con tubería de diámetro 400 mm. y Q_p consumo punta 117 l/seg., se alcanza una velocidad de 0,93 m/seg.

También se han proyectado bocas de incendio de tipo 100, siendo necesarias según NTE-IFA un total de 14 repartidas a lo largo de la Ordenación, tal y como se ve en el plano PO-37 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

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

En el plano de Ordenación PO-37 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, se indican los trazados de la red, así como los diámetros generales y las acometidas a la red general Municipal.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario, R.D.

1.7.2 Red de saneamiento

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

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

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

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

El precálculo de la red se realiza siguiendo las pautas de la NTE-ISA reflejándose en la documentación gráfica, plano PO-38 RÉD DE SANEAMIENTO DE RESIDUALES Y PO-39 RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES.

Las redes de aguas residuales y de pluviales, conectan con el colector que discurre por la mediana de la Ronda de Outeiro, con capacidad suficiente para absorber el caudal aportado por la Ordenación proyectada.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario, P.D.

1.7.3 Red de gas

El suministro de gas se efectuará desde la Red de transportes de la Compañía Distribuidora, situada en la Ronda de Outeiro, próxima al ámbito del Plan Parcial, según se refleja en los planos PO-9 y PO-10 CONEXIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA RED DE GAS DEL PLAN PARCIAL CON LA RED GENERAL DE GAS CIUDAD a escalas 1:10.000 y 1:5.000 respectivamente.

La red de distribución proyectada y que refleja el plano PO-42 RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS, tiene por objeto abastecer de gas natural la totalidad del sector objeto del presente Plan Parcial. Está constituida por un ramal de polietileno de diámetro 160 mm. SDR 11, que en MPB discurre a lo largo del sector y desde la cual salen una serie de ramales y anillos realizados también en tubería de polietileno de diámetros 110, 90 y 63 mm., respectivamente, que suministrarán gas a los futuros consumos.

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

1.7.4 Red de electricidad y centros de transformación

La existencia de la subestación de San Pedro de Visma en las proximidades del Plan Parcial asegura el suministro.

La potencia prevista se ha calculado siguiendo las instrucciones complementarias del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, estableciendo un coeficiente de simultaneidad de 0,5. El trazado de la red se refleja en el plano PO-28 RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA (EN RELACION CON REDES GENERALES DE U.E. FENOSA).

Será por tanto necesario ubicar 13 centros de transformación de 2 x 630 KVA; 3 x 630 KVA y 4 X 630 KVA distribuidos según se refleja en el citado plano.

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

1.7.5 Red de electricidad de baja tensión

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

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

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

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

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

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

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

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

Las fórmulas que se aplican para el cálculo son:

c) Criterio de Intensidad máxima admisible:

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

d) Criterio de caída de Tensión Máxima:

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

donde:

I = Intensidad

P = Potencia

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

Cos S = Factor de potencia estimado en 0,80

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

L = Longitud del feeder en kw

δ = Conductividad del material (35,7 aluminio)

S = Sección del conductor en mm².

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 0-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P. D.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

1.7.6 Red de alumbrado público

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

La distribución de las luminarias se refleja en el plano PO-41 RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Para la iluminación de la red viaria se considerará con nivel luminoso mínimo de 21 luxes, y la iluminación se realizará mediante luminarias cromadas equipado con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 ó 250 w sobre postes altos de altura a determinar realizados con chapa de acero galvanizado de 3 mm. de espesor mínimo.

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

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

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

donde:

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 0-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

- I = Intensidad nominal en amperios
- P = Potencia en watios
- E = Tensión en voltios
- Cos a = Factor de potencia

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

En el plano PO-41 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO se puede ver el trazado de la red principal de alumbrado así como la disposición de la iluminación de los viales

1.7.7 Red de 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 2,25x1,13x1,30 m, de tres compartimentos, con salida a las arquetas de ICT de acometida a cada parcela.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico
El Secretario, P.D

ART.1 CONTENIDO

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

- 2.1. NORMAS GENERALES.
- 2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION.
- 2.3. NORMAS REGULADORAS DE USO.
- 2.4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION.
- 2.5. NORMAS DE URBANIZACION.
- 2.6. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

ART.2 AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

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

El Plan Parcial no entrará en vigor hasta que se haya producido la publicación en el boletín oficial correspondiente de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación definitiva y de la Normativa Urbanística y haya transcurrido el plazo previsto en el Artículo 65.2 de la Ley 11/99 de 21 de abril, Reguladora de las bases de régimen local. Su vigencia será indefinida mientras no se modifique al amparo de las disposiciones legales vigentes.

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....

ART.4 DOCUMENTOS Y VALOR DE LOS MISMOS

Certifico:
El Secretario,
P.D.

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

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiese una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, tal como se definen en el artículo 1.1.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Estudio Económico-Financiero.

2. La cartografía que constituye el soporte gráfico sobre el que se ha dibujado la planimetría tendrá el carácter de cartografía oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de Licencia Urbanística.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario
P.D.

ART.5 MODIFICACIONES

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la Ley y en lo no previsto por ésta a lo dispuesto por estas Ordenanzas.
2. Toda modificación deberá justificar su conveniencia y oportunidad.

ART.6 DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA DESARROLLAR ESTE PLAN PARCIAL

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

Cuando se pretenda modificar la composición de los volúmenes o las líneas de edificación establecidas en este Plan Parcial se deberán redactar obligatoriamente Estudios de Detalle que deberán abarcar como mínimo la totalidad de una zona con los condicionantes establecidos por las Ordenanzas correspondientes. La edificación habrá de situarse, en todo caso, dentro de los terrenos de dominio privado, sin que se puedan modificar las alineaciones de las calles, aspecto que no condiciona la disposición de los bloques aún en el caso de que se altere la coincidencia de fachada y alineación como se propone en el Plan.

ART.7 EJECUCION

En base a lo establecido en el art.123.2 de la L.O.U.G., la ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

Se establece el total del ámbito del Sector S-2 como un solo polígono para la ejecución del presente Plan Parcial.

La poligonación propuesta en el presente documento no podrá ser modificada cumpliendo las condiciones establecidas en la L.O.U.G.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9.VI.2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART.8 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación que se establece para la ejecución del Sector S-2, es el de **Compensación.**

Este sistema podrá ser sustituido por otro de los contemplados en la Ley 9/2002 con la tramitación y en los supuestos establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística. Cualquier cambio de sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el Estudio Económico-Financiero.

ART.9 PARCELACION

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

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

ART.10 CALIFICACION DEL SUELO

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

Z1	EL	DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.
Z2	EQ	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.
Z3	TE	TERCIARIO.
Z4	R	RESIDENCIAL.
Z5	SI	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.
Z6	VP	VIARIO Y PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS.
Z7	P	APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA.

La primera letra y el número siguiente identifican la Norma Zonal de aplicación, una o dos letras siguientes el uso característico, y el número o los dos números la localización en el territorio.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2024
Certifico:
El Secretario, B.A.

ART.11 DEFINICIONES

La definición de los diferentes parámetros edificatorios, es la del Plan General, incorporando el Plan Parcial las de ZONA y MANZANA.

MANZANA

Es la definida por las alineaciones exteriores del Plan Parcial que son inalterables, excepto modificación del documento.

ZONA

Se entenderán por zonas, a efectos de este Plan, aquellas partes de la manzana que presentan una tipología uniforme, identificadas por el número o los dos números siguientes a la letra del uso característico. En el uso Terciario se distinguen dos y en el Residencial dieciocho, definiendo cada una de ellas el ámbito mínimo para el desarrollo de Estudios de Detalle.

ZÓCALO

En la manzana Z4-R17 se denominan zócalo las superficies destinadas al uso terciario comprendidas entre la cota más baja de la manzana (67,40) y la más alta (80,35). La cubierta de la edificación que allí surja será plana y no podrá superar la cota +84.

2.2 NORMAS GENERALES

Son las del Plan General modificadas o ampliadas por este documento de Plan Parcial.

2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

Serán las del Título VI del P.G.O.M. y las del Régimen de Protección Pública al que se acojan las viviendas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las que en cada caso concreto especifiquen las Normas Zonales.

La singularidad del Plan Parcial exige completarlas o matizarlas con los siguientes artículos:

ART.12 PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen son:

- Alineación y línea de edificación
- Espacios libres interiores de parcela
- Rasantes interiores de parcela
- Alturas reguladoras
- Sótanos y semisótanos
- Construcciones por encima de la altura
- Patios
- Condiciones estéticas

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART.13 ALINEACIONES Y LINEAS DE EDIFICACION

La altura de la edificación, tanto en metros como en número de plantas, es la que figura en los planos correspondientes.

Las zonas pendientes de E. de D. son las que se fiján en la Norma Zonal correspondiente. En aquellas otras unidades que se puedan transformar mediante un E. de D. se mantendrá la tipología edificatoria de bloque aislado y la altura máxima será la de los bloques que se contienen en ella según el Plan Parcial, sin que se pueda superar ni la altura en metros ni el número de plantas. Cuando se redacten E. de D. abarcarán, como mínimo, una zona.

Los E. de D. podrán modificar la posición de los bloques, incluso aquellos que en el P.P. coincide la alineación del bloque con la exterior de la zona, ya que, al

tratarse de edificación abierta, las posibilidades de retranqueo, distribución, etc., solamente están limitadas por la Ordenanza de la Norma Zonal (Z-3). No se altera, por tanto, la alineación exterior sino la posición del bloque.

ART. 14 ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELAS

Se entenderá por espacio libre interior de parcela, la parte de esta no ocupada por la edificación sobre rasante.

ART.15 RASANTES INTERIORES DE PARCELAS

Para el interior de la parcela, la rasante será la definida en planos y, en su defecto, para ZONAS que se desarrollen por un Estudio de Detalle estará formada por la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona que servirá de directriz a una superficie reglada que, apoyándose en sus linderos (calles y división con colindantes) cortará las alineaciones de los bloques y marcará la rasante interior; para ello bastará fijar las de cada vértice, pues la pendiente uniforme por cada dos de ellos será definición suficiente.

El espacio interior podrá configurarse con planos que no podrán diferenciarse en ninguno de sus puntos en más o menos de 1,50 m. de la traza que marca la superficie reglada.

ART. 16 ALTURAS REGULADORAS

1. La altura libre de pisos, en viviendas, será como mínimo de 2,50 metros, con la salvedad establecida en las Normas de Habitabilidad que sean de aplicación.
2. La altura libre de pisos en planta baja destinada a usos terciarios en edificios residenciales será la que fije el P.G.O.M.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario: P.D.

En garajes-aparcamiento se exige una altura libre mínima de 2,20 m., en cualquier punto, excepto en paredes, en las que las instalaciones podrán adosarse, sin que interfieran el aparcamiento de los vehículos. La altura máxima será de 4,40 m.

3. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: DISTANCIA VERTICAL y NUMERO DE PLANTAS. Cuando las Normas Zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.
4. Las alturas de las edificaciones, en número de plantas, son las que se establecen en los planos de Ordenación. El número de plantas se establece, salvo lo dispuesto en las Normas Zonales, contabilizando única y exclusivamente la planta baja y las plantas superiores a la baja que tengan esa consideración, en la fachada en contacto con la vía pública.

Las alturas de la edificación en los bloques que están grafiados en los Planos del Plan Parcial son las que se contienen en ellos y que las reflejan en su relación con las rasantes de las calles o espacios libres interiores.

En cualquier caso, en el resto de las parcelas: residenciales pendientes de Estudio de Detalle y de usos terciario o dotacional, la altura está definida por un plano horizontal acotado gráficamente en los correspondientes alzados de cada parcela (PO-20 a PO-36) y (P10 y P11 de la Modificación Puntual).

ART. 17 SOTANOS Y SEMISOTANOS

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Las cotas del pavimento de la planta baja, en los edificios residenciales, se señalarán por los proyectos en relación con la rasante de la acera en contacto con el edificio, o espacio libre interior de parcela.

Los sótanos y semisótanos, se dedicarán preferentemente a almacenes, garajes, cuartos de instalaciones, bodegas, despensas y trasteros.

Se prohíbe el uso de vivienda.

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

ART. 18 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

La planta bajo cubierta tiene una consideración especial en este Plan Parcial, formalizando un espacio destinado a terrazas en los bordes perimetrales de las alineaciones de forma que el volumen del bajo cubierta queda retranqueado de la línea de fachada 2,00 m., como mínimo, tal y como se detalla en la documentación gráfica y se indica en las fichas de cada manzana.

Las fachadas de la planta bajo cubierta que quedan retranqueadas de la fachada principal de las edificaciones se rematarán con materiales propios de fachada.

En este espacio de terraza, sólo se permitirá excepcionalmente la ubicación de torreones, siguiendo para su formalización las especificaciones del Plan General.

ART. 19 PATIOS

Se admiten patios CERRADOS o ABIERTOS, que cumplan las condiciones establecidas por la Normativa en vigor.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-11-2004 ...
Certifico:
El Secretario P.D.

ART. 20 CONDICIONES ESTETICAS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

CONDICIONES GENERALES

En los edificios que mantienen como constante una cornisa uniforme, que son la totalidad de los bloques recogidos en el Plan Parcial, con la excepción de la Manzana Z4 R1 y la de los bloques en diagonal del extremo NO, se procurará la unidad de diseño y los materiales a emplear serán también uniformes o al menos no discordantes: colores de la misma gama y textura similares. En ellos, la cornisa, será de gran simplicidad, sin molduras ni elementos salientes que distorsionen las líneas más elementales.

En aquellos otros en los que se permite una alteración de las líneas de coronación, la limitación de la forma de este remate no vendrá condicionada más que por la simplicidad de formas, buscándose en todo caso en el resto de las fachadas las condiciones de unidad y uniformidad antes mencionadas.

La superficie acristalada será del 50%, como mínimo, de la superficie de la fachada, pudiendo en las viviendas sometidas a Protección Autonómica ser del 30%.

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

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R1-2-3-4-5.

Se trata de bloques aislados que ofrecen una quinta fachada, ya que la cubierta es un elemento substancial en la configuración de los edificios.

La ordenación que aparece en los planos y que obedece tanto a un aspecto funcional como a una disposición que asegure una cierta plasticidad, no podrá modificarse si no se tramita un Estudio de Detalle de la totalidad.

Ya se ha explicado cómo los puntos de vista que se ofrecen desde el mirador de San Pedro de Visma condicionan la posición y altura de los edificios. Es aquí donde se hace más patente la focalidad del mirador que va a tener en primer término estos bloques que, en su arranque, están por debajo de su cota, presentándose las cubiertas como la fachada más visible.

Se hace preciso regular la condición de la volumetría y los materiales a emplear, para lograr una uniformidad en su tratamiento.

Las fachadas verticales están sometidas a las mismas condiciones estéticas que el resto de los bloques. La singularidad empieza en las cubiertas. La diferencia de altura entre la parte más próxima al foco (parte baja) y la más alejada que varía entre 9 y 19 plantas, está definida teóricamente por un plano inclinado con una pendiente aproximada de $23,40^\circ$ sexagesimales ($\pm 2^\circ$).

Entre un 80% y un 85% de esta fachada dejará aflorar este plano inclinado. En el resto se podrán escalonar los pisos de uno en uno o de dos en dos, dejando balcones, terrazas o galerías que en ningún caso sobrepasarán el plano teórico de la cubierta. Sobre él solamente podrán aflorar los casetones de ascensores y las chimeneas de ventilación que serán cilíndricas y ocuparán una faja central de 5 m., dispuestas regularmente.

Los materiales de cubierta serán metálicos en el caso de la parte inclinada y, en el resto, los habituales en terrazas: plaquetas cerámicas, resinas, etc. que se adecuen en textura y color al del metal predominante.

Se procurará la uniformidad de materiales de acabado a utilizar en los planos inclinados, en la totalidad de las cubiertas de los distintos bloques.

Aprobado definitivamente
por el pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R17.

La ordenación detallada de esta unidad contemplada en el Plan Parcial dada su singularidad marcada por el zócalo y la altura, exige unas pautas que definan unos condicionantes estéticos que regulen con carácter general estos aspectos de la edificación resultante.

La totalidad de los planos de fachada tendrán el mismo tratamiento y la superficie mínima de acristalamiento será del 60%.

Las partes opacas estarán formadas por prefabricados de hormigón, o revestida la fábrica de ladrillo con paneles de una aleación de aluminio o magnesio con un núcleo de resina termoplástica, o paneles de resinas fenólicas. De adoptarse un revestimiento pétreo, la sujeción del material habrá de estar garantizada, así como la ventilación de las caras.

La carpintería exterior tendrá la perfilería oculta o, en todo caso, semioculta.

Quedan prohibidos revestimientos sobre la fábrica de ladrillo del tipo "Cotegran" o similar y carpinterías exteriores que dejen patentes las piezas móviles y las fijas.

Cabe la posibilidad de un Estudio de Detalle del que pueden surgir uno o varios edificios exentos, en cuyo caso solamente será preciso mantener los límites de altura y edificabilidad marcados en el plan, con los condicionantes de la ordenanza correspondiente a esta unidad en el art.24-Norma Zonal Z4-Residencial colectiva. En este caso las condiciones estéticas anteriores serán extensivas a la edificación que surja de la nueva ordenación volumétrica.

2.3 NORMAS REGULADORAS DE USO

Son las contenidas en el Título V del Plan General de Ordenación Municipal.

2.4 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACION

ART. 21.- NORMA ZONAL Z1.-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

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

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

Podrá autorizarse asimismo la instalación de edificaciones temporales o permanentes destinadas a kioscos de prensa o suministro de bebidas, aseos, así como, el amueblamiento necesario (bancos, papeleras, fuentes de agua potable, juegos de niños, etc.).

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

La distancia de cualquiera de estos elementos a las vías públicas o parcelas colindantes será, como mínimo, de 5 m.

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

Los espacios libres con superficie superior a 5.000 m² 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 registrarán por lo previsto para estos usos en el P.G.O.M. y en el presente Plan Parcial.

El subsuelo de los espacios libres de dominio público se podrá destinar a la implantación de infraestructuras, equipamientos y aparcamientos de titularidad pública, según lo establecido en la L.O.U.G. con las modificaciones introducidas de la Ley 15/2004, de 29 de Diciembre.

En aquellos lugares no previstos por el Plan Parcial, se admitirá la disposición de aparcamientos públicos, bajo la superficie destinada a espacios libres, previa aprobación del Plan Especial que justifique su necesidad y analice la incidencia en su área de afección.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico
El Secretario:
P.D.

ART. 22.- NORMA ZONAL Z2.- DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal aquellas zonas de dominio público que están definidas en los planos de ordenación e identificados como Z2-EQ, que se reservan para equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

USOS CARACTERISTICOS

Dotacional equipamiento.

SISTEMAS DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija el sistema de ordenación de bloque aislado en parcela, con los condicionantes contenidos en este artículo y los que sean de obligado cumplimiento por aplicación de normas de rango superior.

PARCELAS

Las parcelas destinadas a este uso corresponden con las identificadas en planos de ordenación como Z2 EQ.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

PARCELACION

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

Se establece como superficie mínima a los efectos de parcelación la de 500 m².

EDIFICABILIDAD

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

ALTURA DE LA EDIFICACION

Será como máximo de 4 plantas, no pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales en edificios singulares y por la cubierta.

RETRANQUEOS

Se establece un retranqueo mínimo a alineaciones y linderos de 5 metros

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
R.D.

CIERRES

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

En los recintos deportivos la altura del cierre vendrá determinada por su propia singularidad.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos que podrán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que permita 1 metro de tierra sobre la misma en el 50% del espacio libre.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Se permite garaje-aparcamiento en categoría 2ª.

PROHIBIDOS

Cualquier uso no dotacional o de equipamiento comunitario.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...-VII-2002...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

APARCAMIENTO

La dotación de plazas de aparcamiento necesarias en función de las edificaciones que la Administración Competente prevea, habrá de resolverse dentro de las parcelas correspondientes y pudiendo ubicarse en los espacios libres de la misma. Se reservará como mínimo la dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² de edificación.

ART. 23.- NORMA ZONAL Z3.- TERCIARIO.

23.1. NORMA ZONAL Z3-TE1 y Z3-TE2. TERCIARIO.

DEFINICION Y AMBITO

Comprende esta Norma Zonal las zonas privadas señaladas en el plano de zonificación como Z3 TE-1 y Z3 TE-2.

USO CARACTERISTICO

Es el Terciario en cualquiera de sus clases.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

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

PARCELA

Corresponde con la zona identificada como Z3 TE1 y Z3 TE2 en el plano PO-13 ZONIFICACIÓN.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008

Certifico:
El Secretario,

P.D.

PARCELACION

Se permite la parcelación, fijándose una parcela mínima de 500 m².

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad total sobre estas parcelas es de 24.847 m² en Z3 TE1 y 19.950 m² en Z3 TE2.

OCUPACION

Se podrá ocupar el 100% de la parcela, cumpliendo los retranqueos establecidos.

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

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación es la definida por el plano horizontal que para cada una de estas dos zonas se establece gráficamente en PO-20 a PO-36.

De realizarse una parcelación de estas unidades el límite de altura de cada una de ellas tendrá como tope de altura este plano ideal.

RETRANQUEOS

En contacto con el viario se podrá mantener la alineación de la parcela y en lindes interiores con otras parcelas el retranqueo mínimo será de 3 metros. Estos espacios podrán ser ocupados, cuando exista acuerdo previo entre los interesados, adosándose las edificaciones. En el frente a la Tercera Ronda y la rotonda será, como mínimo, de 2 metros. Bajo rasante no se exigen retranqueos.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de9-VI-2008.....

Certifico:

El Secretario,

P.D.

VUELOS

Se permiten los vuelos con un saliente máximo de 1 metro y pudiendo ocupar el 50% de la longitud de la fachada, en las condiciones previstas en el Plan General de Ordenación Municipal.

ACCESOS.

Cualquiera que sea el resultado de la parcelación, los accesos quedarán garantizados por cualquiera de las vías perimetrales que no sean la Tercera Ronda, por la que están prohibidas, y a una distancia del centro de la rotonda no menor de 50 m.

SOTANOS Y SEMISOTANOS

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

USOS

Con carácter general, la coexistencia de distintas clases del uso Terciario dentro de la misma parcela, exigirá accesos independientes.

PERMITIDOS

Asociados:

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

Complementarios:

- Uso infraestructuras de la urbanización excepto en clase G
- Garaje aparcamiento en categoría 2ª, 5ª y 6ª
- Alternativos: Dotacional Equipamiento en parcela completa.

PROHIBIDOS

- Uso residencial
- Uso industrial

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2018...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano, sótano o baja, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la L.O.U.G. establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo el Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante en las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,50 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la Normativa del P.G.O.M.

ART. 24.- NORMA ZONAL Z4.- RESIDENCIAL COLECTIVA

Z4- RESIDENCIAL COLECTIVA EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN

DÉFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z4 RL (Residencial colectiva régimen libre), o zonas Z4 RP (Residencial colectiva régimen de protección).

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-11-2002.....
Certifico:
El Secretario,
P.D

USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología la de bloque aislado.

SISTEMA DE ORDENACION, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SISTEMA DE ORDENACION

Se fija un sistema de Ordenación por bloques que, por su disposición y forma (bloques en L) definen un espacio interior, o simplemente bloques lineales que dejan a sus lados espacios públicos.

PARCELACION

La propuesta que se contiene en el Plano de Ordenación PO-13 de este Plan Parcial se corresponde con los bloques, y será el Proyecto de Compensación el que defina cada parcela dentro de ellos.

PARCELA MINIMA

Las especiales características de la ordenación exigen precisar el origen de esta constante. Al ser el subsuelo una parcela única por cada zona, de la que cada uno de los futuros propietarios disfrutarán en pro-indiviso una parte de dicho aprovechamiento proporcional a su cuota de participación en la zona, salvo en aquellos casos contemplados en el Proyecto de Compensación en los que el

fraccionamiento sea posible sin detrimento para alguna de las propiedades, solamente en estos casos y en el de propietario único existirá bajo rasante una parcela privativa y solamente la edificación que aflora del suelo tendrá un carácter de parcela diferenciada que se adjudicará a cada propiedad. Es sobre estos futuros solares sobre los que se establece la dimensión mínima que han de tener para que cumplan la condición de este apartado.

Analizadas las dimensiones de una vivienda tipo, resultado de dividir cada bloque en un número de ellas, que asegure la densidad establecida en este Plan y, a la vista de la necesidad que se plantea de una doble evacuación, pues la mayoría tienen una altura superior a 26 m. hasta el suelo de la última planta, funcionalmente el mínimo será el solar con dos viviendas por planta, para así poder disponer de aquel servicio, sin precisar de servidumbres, siempre voluntarias.

Se llega así a que la parcela mínima sobre rasante, será de 208 m².

Se fija un frente mínimo por parcela de 13,00 m.l.

En el Proyecto de Compensación, las fincas tendrán que mantener sus lindes ortogonales en relación con las alineaciones según los criterios recogidos en el plano PO-17 de ORDENACION DE LA EDIFICACION PRIVADA.

LINEAS DE EDIFICACION

Las líneas de edificación en las plantas bajas, así como en las inferiores y superiores a ella, se establecen en los planos PO-18 USO DE PLANTA BAJA EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES y PO-19 OCUPACION EN SUBSUELO.

Estas líneas sólo pueden ser rebasadas por elementos volados sobre la alineación de planta baja.

CONDICIONES GENERALES

Serán las que el Plan General de Ordenación Municipal fija para este uso.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2002.
Certifica
El Secretario,
R.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2008...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura de la edificación se contiene en los planos de ordenación PLANO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PO-20 al PO-36, y P10 y P11 de la Modificación Puntual, donde se establecen en planta las cotas de rasante y en alzado las de altura de la edificación referidas a los extremos de los bloques, quedando así totalmente definido el volumen de cada uno de ellos.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, miradores y galerías cerradas, en parte o en la totalidad de las fachadas.

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

Los miradores y galerías acristalados podrán llegar a 1,00 metro de profundidad.

Se admiten cuerpos cerrados volados en el 50% de la superficie total de las fachadas de 1 m. de fondo, pudiendo llegarse al 100% con los abiertos. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente abierto o cerrado, y la rasante de la acera o el terreno será igual o superior a 4,00 m. Se podrán efectuar en cualquiera de las calles del Polígono, e incluso en las fachadas a espacio libre interior.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables, tanto peatonales como rodados, se podrán efectuar a través de las zonas de dominio público o de espacios libres privados.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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

El aprovechamiento que generan estos espacios será compartido en proindiviso entre los propietarios de cada zona.

ESPACIOS LIBRES ENTRE BLOQUES

El Plan Parcial define las zonas dentro de cada manzana con dos letras y un número y en la zona Z4, que es la que nos ocupa, con la letra R y un número.

Dentro de ellas aparecen uno o más bloques dejando libre un espacio.

La alineación exterior y la rasante exterior estarán definidas por las aceras de los viales que delimitan cada manzana.

Las rasantes de los espacios libres interiores de cada zona están definidas en el Plan Parcial, mediante planos de referencia, cuya cota podrá variar en el Proyecto de edificación en $\pm 1,50$ m., la establecida para estos planos.

El aprovechamiento privado de la superficie será comunitario. Cuando sean varios los propietarios que constituyen la unidad, como resultado del Proyecto de Compensación, y para que pueda tener aquel carácter, deberá darse el acuerdo mayoritario de cuotas en dicha unidad, para así redactar un Proyecto de obras de Urbanización que las defina, así como la naturaleza y calidad de los materiales.

De no producirse este acuerdo, la totalidad del espacio de uso público y el desarrollo será el genérico que se fija en las normas comunes de urbanización de interior de parcela privada.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS

Se definen a continuación las normas comunes de urbanización para todos los espacios libres, en el interior de las parcelas privadas, con el fin de asegurar su calidad.

Bajo rasante podrá ser edificada la totalidad de la superficie de la zona. Tal como figura en los Planos PO-20 al PO-36, parte de los espacios libres interiores estarán destinados al uso público en superficie, el resto podrán ser de uso privado si se dan las condiciones de acuerdo, entre propietarios, del apartado anterior.

Cuando, en aplicación de las Ordenanzas, las diferencias de altura superen 1,80 m., será obligatorio ocultar el resto de la altura con taludes ajardinados de pendiente inferior al 100%.

Para salvar los desniveles interiores se proyectarán escaleras y rampas que resuelvan la accesibilidad.

El 60% de la superficie de estos espacios libres interiores deberá estar ajardinada, pudiendo destinarse el resto a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie, con la limitación del 25% para estos últimos, incluyendo en la misma la ocupada por las rampas exteriores de acceso a garajes, que discurran por estos espacios.

Se permitirá la salida de ventilaciones de garajes, siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 m. con respecto a las fachadas de la edificación, y sean tratadas en cuanto a diseño y acabados como elementos de mobiliario urbano, preferiblemente integradas en zonas ajardinadas.

El Plan Parcial define, dentro de cada zona, las áreas que habrán de destinarse al uso público en superficie; el resto de áreas de propiedad privada y uso privado podrán ser cerradas mediante elementos que no impidan su visión interior, garantizando mediante esta transparencia, la continuidad visual de los espacios

libres. Se prohíbe el fraccionamiento mediante cerramientos del espacio interior, que habrá de configurarse como un todo unitario, para el uso y disfrute del conjunto de los propietarios de cada zona.

Se dotará a estos espacios interiores de un nivel luminoso mínimo de 5 luxes en zona de jardín y de 10 luxes en zonas peatonales.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de ... 9-VI-2008 ...
Certifico:
El Secretario. P.D.

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano o sótano, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la L.O.U.G. establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo el Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante en las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,50 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la Normativa del P.G.O.M.

ESTUDIOS DE DETALLE

A) EN ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS.

En el caso de redactarse Estudios de Detalle, se hace preciso establecer cómo serán los planos interiores de las zonas para así fijar los arranques del edificio, unificar las superficies libres y fijar sus características.

Partiendo de las rasantes de las calles, las líneas de división entre cada zona tendrán una pendiente que estará condicionada por las de aquellas, tal se determina en el art. 16.

El uso de estos espacios interiores en subsuelo tendrá carácter privado y en superficie al menos el 25% será de uso público.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....

Certifico:
El Secretario,
P.D.

B) EN MANZANA Z4 R17L.

La ordenación de esta manzana puede ser modificada con un Estudio de Detalle referido al zócalo exclusivamente o a la totalidad de la ordenación.

- Ámbito del E. de D.: Abarcará la totalidad de la manzana.
- Proyecto: aunque se fragmente en parcelas, el Proyecto será único para la manzana.
- Edificabilidad: 33.862 m² máximos de edificabilidad residencial + 9.712 m² de terciario / otros usos).
- Altura máxima: 61,40 m., equivalentes a S.S.+Bajo+19 Plantas Altas. (se podrá disponer, a mayores, de 1 planta diáfana, en cuyo caso la altura podrá alcanzar 64,40 m.).
- Ocupación máxima: 70% de la parcela, pudiendo llegar en subsuelo al 100%.
- Normativa de aplicación:

a) Parcela mínima: La fijada anteriormente en esta Norma.

b) Alineaciones:

Se definen gráficamente en los Planos de ordenación.

c) Retranqueos:

En el zócalo no serán obligatorios respecto a las alineaciones, respetando el límite de ocupación.

- De los bloques por encima del zócalo:

La edificación guardará una separación igual a H/3 de su altura de coronación, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que dé frente la parcela.

Cuando las alineaciones de esta edificación sean oblicuas a dicho eje, la medida se hará en el centro de ellas, y perpendicular a la directriz de la calle.

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

c.1) Separación a linderos.

El Proyecto único para la manzana excluye la necesidad de esta limitación.

c.2) Separación entre edificaciones.

En tanto tengan como elemento común 2 plantas sobre rasante, se entenderá que estamos ante un edificio único.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario. P.D.

d) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 70% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

e) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

f) Patios.

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

g) Salientes y vuelos.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m. en una longitud igual al 50% de la fachada.

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

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

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

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

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

h) Cornisas y aleros.

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

i) Condiciones de estética.

No existen limitaciones de longitud ni fondo edificable, pues lo que se ha de buscar es el aspecto formal más acorde con la posición y forma de esta manzana.

- Desarrollo en uno o varios edificios.
- Condicionantes estéticas: Las fijadas anteriormente en el art. 20 de esta Memoria.

... definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-VI-2003 ...
Certifico:
El Secretario,
P.D

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario P.D.

C) CONDICIONES PARA DESARROLLO DE ESTUDIO DE DETALLE EN:

MANZANAS Z4 R1-2-3-4-5, Z4 R6-7-8, Z4 R9-10, Z4 R11, Z4 R12-13-14, Z4 R15-16 Y Z4 R18.

Se podrán redactar Estudios de Detalle que abarquen la totalidad de cada zona de las definidas en el Plan Parcial, alterando con ellos las líneas de edificación de los bloques y reordenando los volúmenes, siempre dentro de las alturas máximas permitidas (Planos PO-20 a PO-35).

Tendrá la consideración de ordenación volumétrica la que se pueda realizar en la planta baja de los bloques, bien dejando espacios diáfanos, que no ocupen la totalidad, o cualquier otra composición que altere la que aparece definida en los planos PO-20 a PO-35 del Plan Parcial.

La ordenación nacida del Estudio de Detalle será en edificación abierta y cumplirá lo establecido en el artículo 7.2.3. del vigente P.G.O.M.

Con el E. de D. podrán reordenarse los usos dentro del bloque o bloques de la zona, de acuerdo a las posibilidades que ofrece la Norma Zonal 3, art. 7.2.3. del P.G.O.M., sin rebajar la cuantía del terciario.

REGULACIÓN DE LOS USOS CON CARÁCTER GENERAL PARA LA NORMA ZONAL Z-4.

a) Usos asociados.

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

b) Usos complementarios.

b.1) Industrial en situación de planta inferior a la baja.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

- b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.
- b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- c) Usos alternativos.
 - c.1) Terciario oficinas en edificio exclusivo.
 - c.2) Hospedaje en edificio exclusivo.
 - c.3) Dotacional en edificio exclusivo.

ART. 25.- NORMA ZONAL Z5.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas identificadas como Z5 en el plano de zonificación.

Z5 SI

USOS CARACTERISTICOS

El uso principal será el de Infraestructuras de la urbanización.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

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 Z5 SI las edificaciones se desarrollarán subterráneas, elevando sobre rasante exclusivamente las que por exigencias de su propia reglamentación sea necesario, sin sobrepasar la altura de 1,80 m.

PARCELACION

El Plan Parcial define las parcelas con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación. Dichas parcelas se corresponden con las zonas: Z5 SI.

aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 7-VI-2008

Certifico:

El Secretario,

P.D.

OCUPACION

Se podrá ocupar la totalidad 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:

- Se permiten también, dentro de los complementarios, los usos de quioscos de prensa, de bebidas, instalaciones, mobiliario urbano y usos de carácter provisional.

ART. 26.- 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 VP.

USOS CARACTERISTICOS

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

En aquellos lugares no previstos inicialmente por el Plan Parcial se admitirá la disposición de aparcamientos públicos, bajo la superficie destinada a viario, previa aprobación de un Plan Especial que justifique su necesidad y analice la incidencia en su área de afección.

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.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario D.

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 y el Decreto 35/2000, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley, estableciendo en el Anexo 1, Base 1, la pendiente máxima de los itinerarios Adaptados del 10% y de los Practicables del 12%, rebajándose estos máximos al 8% y al 10% cuando la vía sea mixta de peatones y vehículos.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D

ART. 27.- NORMA ZONAL Z7.- APARCAMIENTOS PUBLICOS EN PARCELA EXCLUSIVA

DEFINICION Y AMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal a la zona destinada a aparcamiento público en parcela exclusiva identificadas en el plano de zonificación como Z7 PI.

USO CARACTERISTICO

El uso característico es el de estacionamiento de vehículos en parcela pública exclusiva.

CONDICIONES

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

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

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2023
Certifico:
El Secretario
P.D.

USOS

PERMITIDOS

Asociados:

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

Complementarios:

- Los mismos que para los espacios libres (dotacional jardines y dotacional juego y recreo).
- Infraestructura de la urbanización excepto en clase g)

2.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 28.- OBLIGATORIEDAD

Para la ejecución del Plan Parcial se redactará el preceptivo Proyecto de Urbanización que desarrolle sus determinaciones de acuerdo con las presentes Normas.

ART. 29.- OBJETO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización, tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, de una fase completa de las previstas para la ejecución de lo determinado por el Plan Parcial.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

2. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan –sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones, exigidas por la ejecución material de las obras- ni, en ningún supuesto, contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. A efectos del alcance del proyecto, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Apertura y reajuste de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
 - d) Redes de distribución de agua, electricidad, gas y telecomunicación.
 - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - f) Alumbrado público.
 - g) Otros.
4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver, en las condiciones previstas en el Plan parcial, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales de la ciudad a los que se conectan, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad, para absorber los aumentos con los que hubieran de verse afectados por las obras proyectadas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2022, en
Certifico:
El Secretario, P.A.

ART. 30.- CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El proyecto de urbanización estará constituido por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan Parcial, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.
- b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
2. Cada grupo de obra de constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. El proyecto estará redactado de modo que permitan a técnicos distintos a los autores de la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.
4. El proyecto deberá ir fechado y firmado por el facultativo competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 31.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización se tramitará y aprobará conforme a las normas establecidas en el art. 44.3. de la LSG.

Antes del comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, adjuntando copia de la misma.

ART. 32.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

A. CONDICIONES DE LA RED VIARIA

El Proyecto de Urbanización integrará el trazado de la Tercera Ronda, acordando las zonas verdes colindantes con la rasante de la misma. Asimismo, tendrá en cuenta las determinaciones siguientes:

El ancho de cada carril del sistema viario será de 3,5 m. máximo, pudiéndose aumentar la acera en aquellos viales donde se proyecten carriles de 5 m.

En la definición del trazado en alzado de los viales, se definirán los acuerdos verticales adecuados, de modo que no se supere la pendiente longitudinal máxima marcada en la Ley de Accesibilidad y su Reglamento.

- **Pavimentación**

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas, tanto en lo que hace al espesor de las capas de firme necesario como al material a emplear en la capa de rodadura, se tendrá en cuenta el carácter y el tráfico de las mismas.
2. Se recomienda que el pavimento de las calzadas mantenga igual textura que el pavimento de las vías que confluyen en el ámbito, con objeto de facilitar una mayor uniformidad dentro del tejido urbano.
3. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas de los pavimentos que se prevean en estas zonas se dispondrán convenientemente para

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

orientar el mejor aparcamiento, se excluyen los aparcamientos en zonas Z.9 que seguirán el concepto de calzada.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...
Certif. de ...
El Secretario,
P. Δ

4. Los materiales de pavimentación, se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.
5. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y vehículos de mano.
6. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.
7. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros, sin perjuicio de la eliminación de barreras arquitectónicas.
8. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el rebaje del bordillo.
9. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado.
10. La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.
11. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

- **Ajardinamiento**

1. En las aceras, cuando sus dimensiones así lo permitan, se preverá la ubicación de arbolado.
2. Los sistemas de riego por circulación superficial no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.
3. Los espacios verdes deberán ser ordenados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.
4. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.
5. La distancia mínima entre árboles y línea de fachada será de dos metros y medio (2,5 metros)

Mobiliario urbano

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas, en las aceras no podrá obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización, debiéndose estar a lo dispuesto en la *Ley 8/1.997 de accesibilidad e supresión de barreiras*.
2. Todos los bancos, que se fijen al suelo, se construirán con materiales duraderos tales que su conservación sea mínima.

B. CONDICIONES DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

- **Abastecimiento de agua potable**
 1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (350) litros por habitante y día. Esta dotación se entiende globalmente; es decir, incluyendo pérdidas en la red, riego de viales y zonas verdes. Para la transformación de usos en habitante – equivalente se utilizarán los coeficientes previstos en NTE.IFA.MOPU.76.
 2. En todo caso, se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, así como a las previsiones de EMALCSA.
 3. La red que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testers de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.
 4. El diámetro mínimo de las tuberías de nueva implantación en la red, o sustitución de las existentes, será de 63 mm. Si sobre ella se fueren a instalar hidrantes de diámetro 80 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 100 mm. Si los hidrantes proyectados son los de diámetro 100 mm, la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.
 5. Los proyectos de abastecimiento deberán incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.
 6. La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,2 m/s.

7. Las tuberías deberán situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.
8. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).
9. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

- **Red de riego e hidrantes**

1. Se establecerán en todas las zonas de parque y jardines, espacios libres públicos, paseos, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Además de las bocas de riego en aceras, se ejecutará una red de riego automática.
2. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...-Vt-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

3. Al igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán el apartado 8 del punto anterior.
4. En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro de la tubería de que deriva.

C. CONDICIONES DEL SANEAMIENTO

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002

Certifico:
El Secretario.

P.D.

- **Red de saneamiento**
 1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.
 2. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, serán de quince (15) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo.
 3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5) metros por segundo. Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para las alcañtarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para las restantes.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior a 85%. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán, a partir de datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias; con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas.
5. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería de pluviales, medido desde su generatriz superior, será de 1,20 m, y en residuales de 1,20 metros para zonas no rodadas y de 1,50 metros para zonas rodadas, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de 0,30 metros de distancia.
6. Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros como máximo, así como en todos los cambios de alineación y rasante en las cabeceras.
7. Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones allí señaladas.
8. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo

tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

9. La conexión al saneamiento de la red de fecales de las acometidas domiciliarias se realizará a pozos de registro. En la red de pluviales se podrá acometer a pozos de registro o a los sumideros. Las pluviales del vial 11 se llevarán hasta el fondo de saco y se conectarán al ramal de pluviales proyectado en la Tercera Ronda. No obstante, esta conexión está condicionada a la ejecución de los ramales proyectados de pluviales y fecales en esta vía, que se observan en los planos de saneamiento.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

D. CONDICIONES DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- **Redes de distribución**

1. Serán subterráneas.
2. Las redes de distribución tendrán las siguientes características.

Baja tensión: 380/220 V.

Alta tensión: Máximo de 30 KV, dentro de las normalizadas por la Administración competente.

Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico – económico de la Compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

3. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

4. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya, y, en su defecto, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.
5. Cuando la carga total correspondiente a una instalación sea superior a 50 KVA, se facilitará a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso, el centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones técnicas.
6. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.
7. Los centros de transformación están situados en parcelas privadas y se proyectarán bajo rasante.

- **Alumbrado**

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

Calzada: Mínimo 21 lux y 0,50 de uniformidad

Acera: Mínimo 12 lux y 0,35 de uniformidad

Jardín: Mínimo 10 lux y 0,15 de uniformidad

En las zonas donde se dispongan rampas y escaleras 10 luxes.

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3).

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión deVI-2008
Certifico:
El Secretario,
P. A.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
Certifico: S. V. 2002
El Secretario,
P.D.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos y en las curvas pronunciadas, deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior a la curva.

4. En su redacción deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1.965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.

7. En las vías arboladas los puntos de luz alternarán con los árboles.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9 de Julio de 2008.
El Secretario, P.A.

5. Las uniones serán estancas y mantendrán el nivel de calidad del resto de la canalización, cumpliendo, en todo caso, las especificaciones de las Normas UNE que correspondan al material utilizado.
6. La separación de la conducción con otras instalaciones será como mínimo de 0,20 metros en cruces y 0,40 metros en paralelo para la Media Presión A y 0,10 metros en cruces y 0,20 metros en paralelo para la Media Presión B y Baja Presión.

G. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1. El proyecto de urbanización correspondiente a las áreas libres y zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.
2. El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Pendiente máxima de los paseos del diez por ciento (10%), excepto escaleras.
 - b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a 5 lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero con veinte (0,20).
3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, etc.
4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso igual o superior a ochenta (80) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá con secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán estar debidamente drenadas.

6. En parques, plazas y zonas de recreo el tronco de los plantones de los árboles de porte grande tendrán una circunferencia de veintidós a veinticuatro (22-24) centímetros medida a un (1) metro de altura desde el arranque de las raíces; los árboles de porte mediano tendrán de veinte a veintidós (20-22) centímetros y los de porte pequeño tendrán de dieciocho a veinte (18-20) centímetros.

En zonas de reforestación o ajardinamiento extensivo se plantarán especies de alturas variables, entre 0,80 y 2,00 metros en cepellón, de perímetros 10-12, 12-14, dependiendo del tipo de especie que se trate.

7. Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto y conservar una buena formación.

8. Los árboles de alineaciones se plantarán, si fuera necesario, con tutores o vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

H. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS

El proyecto de Urbanización que de forma pormenorizada defina las obras de urbanización de este sector deberá, con el objeto de garantizar la accesibilidad a las vías públicas, parques y otros espacios de uso público a personas con movilidad reducida, ajustarse a las siguientes disposiciones:

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D,

1.- ITINERARIOS PEATONALES

- 1.1 Los itinerarios peatonales que se proyectan tanto en las zonas destinadas a espacios libres de dominio y uso público así como en cualquier otra por la que se prevea la circulación única y exclusivamente de personas con movilidad reducida deberán diseñarse con un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 10% admitiéndose situaciones excepcionales del 12%, siempre que no se supere con esa pendiente un tramo horizontal de 1,50 metros. La pendiente máxima transversal no será mayor del 2% y la altura mínima libre de cualquier obstáculo en esos itinerarios será de 2,10 metros.
- 1.2 Los itinerarios mixtos, destinados al tráfico de peatones y vehículos se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 3 metros, con una pendiente máxima transversal del 2%, con una altura mínima libre de obstáculos de 3 metros y trazarse de manera que permita a los vehículos en los cruces un radio de giro de 6.50 metros.

2.- VADOS PEATONALES.

2.1 Vados en sentido perpendicular al itinerario peatonal

Se diseñarán con una anchura mínima libre de obstáculos de 1,80 metros, con una pendiente máxima del 12 % y de manera que en las aceras deje un paso mínimo libre de 0,90 metros; el resalto máximo entre el vado y la calzada será de 2 centímetros.

2.2 Vados en el sentido del itinerario peatonal

Se diseñarán con una longitud mínima en el sentido del itinerario de 1,50 metros, y con una anchura mínima sin contar el bordillo de 0,90 metros.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario, P.D.

3.- VADOS PARA VEHÍCULOS

Se diseñarán con una dimensión mínima en el sentido perpendicular a la calzada de 0,60 metros, y con un resalto máximo entre el vado y la calzada de 2 centímetros.

4.- PASO DE PEATONES

Se diseñarán con una anchura mínima de 1,80 metros.

5.- ESCALERAS Y RAMPAS

Cuando sea necesario para garantizar la accesibilidad la utilización de escaleras y rampas estas deberán cumplir lo siguiente:

5.1. Escaleras

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,20 metros.

Rellano mínimo: El rellano tendrá una longitud mínima de 1,20 metros.

Tramo máximo: El tramo máximo de escaleras sin rellano será el que salve una altura máxima de 2 metros.

Tramo mínimo: No podrá haber desniveles salvados por un solo escalón. En este caso el desnivel deberá resolverse con una rampa.

Peldaños: La altura máxima de la tabica será de 0.17 metros

La dimensión del peldaño será la que resulte de la relación

$2t + h = 0,62$ a $0,64$ metros (gal.: $2t + p = 0,62$ a $0,64$ metros)

Espacio bajo la escalera: El espacio bajo la escalera deberá estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea menor de 2,10 metros.

Pasamanos: Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 0,95 metros sobre el nivel del suelo. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial en el exterior deberá ser mayor de 10 lux.

5.2. Rampas

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Anchura mínima: El ancho mínimo será de 1,50 metros. Cuando sea suplementaria de una escalera podrá tener un ancho mínimo de 0,90 metros.

Pendiente máxima longitudinal: La pendiente longitudinal máxima será para rampas de longitud menor de 3 metros del 10 por ciento; para rampas de longitud entre 3 y 10 metros, del 8 por 100 y para rampas de longitud igual o superior a 10 metros del 6 por 100.

Si las condiciones físicas del lugar no lo permitiese se podrán, justificándolo con una Memoria, superar las pendientes máximas citadas en un 2 por 100.

Rellano mínimo: Siempre que haya tramos con distinta pendiente o tramos que alcancen la longitud máxima exigida, habrá un rellano. El rellano tendrá una longitud mínima de 1,50 metros y una anchura igual a la de la rampa. En caso de tramos con giros a 90° los rellanos tendrán un área que permita inscribir un círculo de 1.50 metros de diámetro.

Protección: Llevará una protección en los lados libres situada a una altura entre los 5 y 10 centímetros sobre el nivel del suelo.

Espacio bajo rampas: El espacio bajo rampas debe estar cerrado o protegido para evitar accidentes cuando su altura sea inferior a 2,10 metros.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
Certifico: S-V-2018
El Secretario, PA

Pasamanos: Se situarán a ambos lados a una altura de 0,90 metros. Se recomienda la colocación de un segundo pasamanos a una altura de 0,70 metros.

Nivel de iluminación: La iluminación nocturna artificial exterior deberá ser mayor de 10 lux.

Igualmente y en relación con las características del mobiliario Urbano este debe cumplir lo siguiente:

6.- Señales y elementos verticales

Altura libre mínima: La altura libre mínima bajo elemento de señalización o cualquier otro elemento de mobiliario urbano deberá ser mayor o igual a 2,10 metros.

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que será menor de 0,90 metros.

Situación: Los elementos de señalización que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

7.- Otros elementos de mobiliario urbano

Mecanismos: Los pulsadores y mecanismos estarán situados a una altura que no será menor de 0,90 metros ni mayor de 1,40 metros.

Situación: Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen en las aceras deberán dejar un paso libre de 0,90 metros.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... V.t. 2002
Certifico:
El Secretario, F.D.

Zonas de atención al público: Si hubiese atención al público, la meseta del mobiliario estará a una altura de 0,85 metros sobre el nivel del suelo y tendrá una zona mínima de 0,80 metros de ancho.

Señalización: Todos los elementos de urbanización y de mobiliario urbano deberán señalizarse de modo que faciliten su uso a personas con discapacidad visual o acústica o movilidad reducida, utilizando para ello señales acústicas, luminosas, en relieve, etc. .

2.6. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ART. 33 DAÑOS A LAS VÍAS O SERVICIOS MUNICIPALES

Todo propietario que ejecute una obra, de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento o ante la Junta de Compensación si la obra no fuese recibida, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

ART. 34 OBRAS QUE AFECTEN A SERVICIOS PÚBLICOS

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

ART. 35 ACOPIO DE ESCOMBROS Y MATERIALES

Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2022
Certifico:
El Secretario,
P.D.

ART. 36 ANDAMIOS Y MATERIAL AUXILIAR

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de obra, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

ART. 37 VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.
2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas Normas, el servicio técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en plantas superiores.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ...7-VI-2003.....
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

3.1. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR

. SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	498.500 m ²
. SUPERFICIE DEL SECTOR	358.548 m ²
. SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	337.100 m ²
. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	21.448 m ²
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	139.952 m ²
- USOS Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS	RESIDENCIAL
. NUMERO DE VIVIENDAS DE REFERENCIA	3.585
. DENSIDAD DE VIVIENDAS DE REFERENCIA	100 Viv/Ha
. APROVECHAMIENTO MAXIMO LUCRATIVO TOTAL (HOMOGENEIZADO)	434.580 m ²
. INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIDA SOBRE LAS AREAS NO OCUPADAS POR SISTEMAS GENERALES	1,43 m ² /m ²
. USO GLOBAL EXCLUYENTE	INDUSTRIAL

RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS				
IDENTIFICACIÓN DE ZONA		SUPERFICIES DE ZONAS (m ²)		TOTALES (m ²)
Z1	EL	EL-1	5.313,00	88.696
		EL-2	25.467,00	
		EL-3	27.780,00	
		EL-4	24.987,00	
		EL-5	5.149,00	
Z2	EQ	EQ-1	6.122,00	49.267
		EQ-2	5.897,00	
		EQ-3	24.459,00	
		EQ-4	1.830,00	
		EQ-5	9.663,00	
		EQ-6	1.296	

3.2. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO PRIVADO.

En el cuadro que se acompaña se refleja la distribución de la edificabilidad total de la actuación, en función de los distintos usos, al igual que se determina la ubicación del número de viviendas previsto por este Plan Parcial.

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE ZONAS PRIVADAS							
ZONA	SUPERF. ZONA m2	BLOQUE	SUPERFICIE OCUPACIÓN PLANTA BAJA m2	EDIFICAB. RESID. Regimen Libre MÁXIMA m2	EDIFICAB. RESID. Régimen Protec. MÁXIMA m2	EDIFICAB. TERCIARIA OTROS USOS (PLANTA BAJA ZONA RESID.) m2	NÚMERO DE VIVIENDAS DE REFERENCIA
Z3 TE-1	6.943					24.847	
Z3 TE-2	5.633					19.950	
Z4 R-1	5.103	R1L	1.072	14.277		938	128
Z4 R-2	4.035	R2L	1.072	12.636		938	114
Z4 R-3	6.018	R3LA	1.073	12.030		939	108
		R3LB	1.394	9.956		1.220	90
Z4 R-4	3.819	R4L	1.072	12.021		938	108
Z4 R-5	3.506	R5P	1.315		14.647	1.151	132
Z4 R-6	7.587	R6LA	1.327	14.211		1.161	128
		R6LB	1.361	13.961		1.191	126
Z4 R-7	3.226	R7P	1.189		18.525	1.040	167
Z4 R-8	7.175	R8PA	1.316		14.189	1.152	127
		R8PB	1.453		14.908	1.271	134
Z4 R-9	6.946	R9LA	1.313	15.191		1.149	137
		R9LB	1.226	13.032		1.073	117
Z4 R-10	6.123	R10PA	1.203		12.983	1.053	117
		R10PB	1.258		13.135	1.101	118
Z4 R-11	6.810	R11LA	1.247	14.059		1.091	126
		R11LB	1.145	12.904		1.002	116
Z4 R-12	6.849	R12LA	1.384	15.191		1.211	137
		R12LB	1.216	12.970		1.064	117
Z4 R-13	3.393	R13L	1.199	16.975		1.049	153
Z4 R-14	6.187	R14LA	1.285	15.262		1.124	137
		R14LB	1.245	12.321		1.089	111
Z4 R-15	6.251	R15P	943		10.026	795	90
		R15L	1.235	13.060		1.085	117
Z4 R-16	6.138	R16LA	1.226	14.708		1.073	132
		R16LB	1.405	16.290		1.255	146
Z4 R-17	9.755	R17L		33.862		9.712	305
Z4-R-18	1.383	R18P	1.383		5.225	1.233	47
TOTAL	112.880		33.557	294.917	103.638	83.895	3.585

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 Sesión de 17 de Julio de 2002.
 Certificado:
 El Secretario,

La localización de suelo en el que se materializará el 10% del aprovechamiento total, que le corresponde a la Administración, se realizará de común acuerdo con esta, en el preceptivo Proyecto de Compensación.

3.3. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS DOTACIONALES.

3.3.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario
P.D.

Z ₁	EL-1	5.313,00 m ²
Z ₁	EL-2	25.467,00 m ²
Z ₁	EL-3	27.780,00 m ²
Z ₁	EL-4	24.987,00 m ²
Z ₁	EL-5	<u>5.149,00 m²</u>
TOTAL.....		88.696,00 m²

Esta superficie es el 24,74% de la superficie del Sector.

3.3.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Z ₂	EQ-1	6.122,00 m ²
Z ₂	EQ-2	5.897,00 m ²
Z ₂	EQ-3	24.459,00 m ²
Z ₂	EQ-4	1.830,00 m ²
Z ₂	EQ-5	9.663,00 m ²
Z ₂	EQ-6	<u>1.296,00 m²</u>
TOTAL		49.267,00 m²

Esta superficie es el 13'75% de la superficie del Sector.

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 MARZO 2005	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL 2008
FÍSICAS			
Superficie bruta del sector	493.000 m ²	498.500 m ²	498.500 m ²
Superficie del sector.	356.909 m ²	358.548 m ²	358.548 m ²
Superficie neta del sector	336.136 m ²	337.100 m ²	337.100 m ²
PARA EL PLANEAMIENTO:			
Uso global	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento.	20.773 m ²	21.448 m ²	21.448 m ²
Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento	136.091 m ²	139.952 m ²	139.952 m ²
Intensidad de uso global medida sobre áreas no ocupadas por sistemas generales.	1,50 m ²	1,46 m ² /m ²	1,43 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo máximo uso residencial (homogeneizado)		277.427 m ²	367.464 m ²
Aprovechamiento lucrativo otros usos compatibles (homogeneizado)		157.154 m ²	67.116 m ²
Aprovechamiento lucrativo total (homogeneizado)	442.186,98 m ²	434.581 m ²	434.580 m ²
Densidad	De referencia 100 viv/Ha	Ordenada 100 viv/Ha	Referencia 100 viv/Ha
Número máximo de viviendas	Autorizadas 3.569 viv	Ordenadas 3.585	Referencia 3.585
Uso global excluyente	Industrial	Industrial	Industrial
PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
Area de reparto en la que está incluido	AR-2	AR-2	AR-2
Aprovechamiento tipo	0,896931	0,871777	0,871775
Características de las viviendas	80% LIBRE 20% PROTECCION	80% LIBRE EDIFICAB. 20% PROTEG. EDIFICAB.	74% LIBRE EDIFICAB. 26% PROTEG. EDIFICAB.
Sistema de actuación	COMPENSACION	COMPENSACIÓN	COMPENSACIÓN
División en polígonos		UN UNICO POLÍGONO	UN UNICO POLÍGONO
Etapas para la ejecución		UNA UNICA ETAPA	UNA UNICA ETAPA

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9-VI-2008
 Certifico:
 El Secretario
 P.D.

4. DETERMINACIONES RELATIVAS A URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

4.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Se remite al apartado 1.2 (RAZONES DE LA ACTUACION: Conveniencia y oportunidad) de la Memoria Justificativa.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario

4.2 RELACION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Se remite al apartado 2.5 (ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO) de la Memoria Informativa.

4.3 DETERMINACIONES DEL ARTICULO 46 DEL R.P.U.

4.3.1 Sistemas de actuación y modo de ejecución de las obras de urbanización

El sistema de actuación será el de **compensación** para lo cual la Junta de Compensación, una vez constituida, formulará el Proyecto de Compensación con el contenido previsto en la L.S.G. y en el R.G.U. y lo elevará al Ayuntamiento para su aprobación si procediere.

El Proyecto de Urbanización se hará por cuenta de la Junta de Compensación que llevará, asimismo, la contratación para la ejecución de las obras en los términos del artículo 176 del R.G.U., y en general, la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2008...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

4.3.2 - Condiciones y compromisos a asumir por los particulares.

1º.- Entre las dotaciones que según la legislación urbanística se han de recoger en el Plan Parcial, los promotores se comprometen a establecer una reserva de superficie para uso educativo de, al menos, 2.000 m² en contacto con el equipamiento escolar ya existente, colindante con el Sector, regularizando de este modo la superficie del mismo.

2º.- La presentación del Plan Parcial se realizará dentro del plazo de 4 meses desde la aprobación definitiva del Plan General.

3º.- Los Estatutos y Bases que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación, se presentarán dentro del plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4º.- La formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación se realizará en el plazo de 1 mes, contado a partir del plazo que establece el Art. 134.1º de la Ley del Suelo de Galicia.

5º.- La presentación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización, se realizará dentro del plazo de 4 meses, a contar desde la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

6º.- Urbanización. Se comprometen a realizar la urbanización de la superficie neta del Sector dentro del plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con posibilidad de prórroga por 1 año más si en ese momento está ejecutada en un 70%.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2002...
Certifico:
El Secretario,
P.D.

7º.- En cuanto a las conexiones con las redes de servicios, procede especificar:

Aguas: Se realizará la conexión de acuerdo con las determinaciones de la empresa municipal de Aguas de La Coruña, S.A., tal como se recoge en la hoja adjunta, realizándose la conexión en el punto especificado en el plano que también se une.

Saneamiento: Se realizará de acuerdo con las indicaciones del Ingeniero Municipal, según informe y plano adjuntos.

Electricidad, Telefonía, Gas: Se ejecutarán estos servicios en función de futuras negociaciones de los promotores con las empresas suministradoras, a cuya gestión desde ahora se comprometen.

8º.- Los propietarios que firman este Convenio se comprometen, a ceder a favor de la Administración a través del Proyecto de Compensación, el porcentaje de aprovechamiento legalmente establecido, fijando su emplazamiento concreto de común acuerdo con la Administración.

9º.- Para garantizar también la ejecución anticipada de los Sistemas Generales incluidos y adscritos al Sector, los propietarios permitirán la ocupación directa de los terrenos afectados, a partir de la aprobación definitiva del Plan General y ratificación del Convenio.

4.3.3. CONDICIONES Y COMPROMISOS A ASUMIR POR EL AYUNTAMIENTO.

1º.- El Ayuntamiento, a la vista de la presente iniciativa, ratifica las previsiones establecidas para este Sector, manteniéndolo en el orden de prioridades como urbanizable concertado, a desarrollar por iniciativa privada a través del sistema de Compensación.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El Secretario, P.D.

2º.- En relación al desalojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que hayan de derribarse por resultar fuera de ordenación y en atención a los derechos que les reconoce la disposición adicional 4ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de Junio de 1992, el Ayuntamiento garantiza el acceso de esos ocupantes a una vivienda sujeta a régimen de protección pública, en condiciones de venta o alquiler, de manera que dichos ocupantes no constituyan obstáculo para el desarrollo de las obras de urbanización, refiriendo esta obligación a los ocupantes de inmuebles a derribar que se ubiquen en los Sistemas Generales, asumiendo la Junta esta obligación en cuanto a los ocupantes de inmuebles emplazados en la parte neta del Sector.

3º.- También, se compromete el Ayuntamiento a tramitar con agilidad los instrumentos que se presenten para la ejecución del Plan, como son Estatutos y Bases y Proyectos de Compensación y Urbanización, debiendo recaer la aprobación definitiva, en uno o dos meses, desde la presentación, independientemente del trámite de información pública, es decir, sin contar con dicho plazo.

4º.- Se compromete a la ejecución completa del Sistema General Viario incluido en el Sector, así como del tramo que, fuera del Sector, atraviesa el antiguo núcleo de San Pedro de Visma hasta enlazar con la Ronda de Outeiro, incluyendo la Glorieta a que se refiere el apartado siguiente. Todo ello en el plazo de 1 año prorrogable por otro año a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y en el mismo plazo a contar de la aprobación definitiva del Plan Especial, por lo que respecta al tramo que, fuera del Sector, atraviesa el antiguo núcleo de San Pedro de Visma.

5º.- Para ello, se variará el ámbito del Sector con el fin de incluir en el mismo la glorieta de enlace del sistema general viario que, en este momento, se emplaza en el Sector 3, consiguiéndose de esta manera la funcionalidad de dicho viario, manteniéndose sin embargo el aprovechamiento tipo del Sector de San Pedro de Visma, S-2.

6º.- Antes de proceder a la ocupación a que se refiere el apartado 9º de los compromisos de los particulares, el Ayuntamiento levantará acta en los términos a que se refiere el Art. 154 de la Ley del Suelo de Galicia e incluyendo las especificaciones necesarias sobre construcciones, plantaciones, obras, arrendatarios u ocupantes y demás elementos indemnizables.

4.3.4. GARANTIAS DEL CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

La propiedad garantizará el cumplimiento de estos compromisos por alguno de los siguientes medios: en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario o de Compañía de Crédito y Caución.

Los plazos de establecimiento y los importes de tal garantía son:

En el plazo de un mes a partir del requerimiento municipal una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se constituirá garantía que importe el 6% del coste que resulte para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica del Plan Parcial, que figura en el Estudio Económico-Financiero.

Periódicamente el Ayuntamiento girará visita de inspección, valorará la ejecución y procederá a la devolución de los avales oportunos.

4.3.5 MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR

Los promotores de la actuación disponen de medios económicos suficientes para afrontar el desarrollo de este Plan Parcial y ello, fundamentalmente, por ser propietarios de 330.267 m² de suelo lo que significa el 64,73% de la superficie total del sector.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2003.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.

5. Plan de etapas.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002
Certifico:
El secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...VI...2002.....

Certifico:
El Secretario,
P.D.

5. PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial delimita **un único polígono** para la ejecución integral del planeamiento coincidiendo la delimitación del mismo con la delimitación del ámbito del sector. En consecuencia, la delimitación del sector a todos los efectos debe entenderse como la delimitación del **polígono** previsto por el Plan Parcial para su ejecución.

El sistema de actuación establecido es el de **compensación**.

Se establece una **UNICA ETAPA** para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización.

Se establece el plazo de UN MES desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización.

Se fija como **periodo máximo para la ejecución de las obras de urbanización el de cuatro años**, contados a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

El Proyecto de Urbanización abarcará todo el ámbito del sector ordenado y se presentará en las Oficinas Municipales para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de cuatro meses contados a partir de la fecha de constitución de la Junta de Compensación.

Si fuese posible, por contar con la unánime participación de todos los propietarios afectados, se utilizará el procedimiento abreviado previsto en el artículo 137 de la Ley del Suelo de Galicia, a los efectos de la constitución de la Junta de Compensación. En otro caso, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación deberá presentarse, por la Comisión Gestora, en las Oficinas Municipales para su preceptiva tramitación en el plazo máximo de un mes, contados a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

De la edificabilidad total de las viviendas que se construyan, el 26% han de estar sometidas a algún régimen de protección pública.

Las viviendas deberán iniciarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la concesión de las licencias de edificación cuya solicitud se formulará en el plazo máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha en que se proceda a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Conf. No:
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2003
Certifico:
El Secretario,
P.D.

6. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6.1. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION

A continuación se acompaña la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en concepto de gastos de urbanización que serán asumidos por los particulares en proporción a los aprovechamientos que les correspondan y ello sin perjuicio del derecho de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministros con cargo a las entidades titulares o concesionarias, que prestan sus servicios y esto de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 132 de la L.S.G.

A.- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Demolición de muros, cierres y edificaciones necesarias para la realización de las obras de urbanización, incluyendo la retirada de escombros a vertedero.

.....
54.091,00 €

Excavación y preparación del terreno para la realización de las obras de urbanización, incluyendo desmontes y terraplenados y compactación del suelo.

.....
829.396,00 €

B.- URBANIZACION VIARIA

Formación de aceras de loseta prefabricada de hormigón vibrado asentadas sobre solera de hormigón a base de zahorra debidamente compactada, incluyendo encintado de bordillo en contacto con calzadas y aparcamientos y ejecución de espacios peatonales, incluso plantación de arbolado ornamental.

.....
1.548.581,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Ejecución de calzada rodada, incluso zonas de
aparcamiento, a base de firme flexible para
trafico medio compuesto por aglomerado
asfáltico en caliente sobre capas de zahorra
debidamente compactadas.

1.287.127,00 €

Formación de áreas de aparcamiento a base
de adoquín de hormigón.

238.498,00 €

Formación de muros de contención para
viarios, incluso coronación.

300.506,00 €

C.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES. JARDINES Y JUEGOS Y RECREO

Acondicionamiento de zonas verdes,
incluyendo plantación de césped, formación de
escaleras, caminos, implantación de arbolado y
mobiliario urbano, ejecución de la red de riego,
incluso preparación del terreno.

721.214,00 €

D.- INFRAESTRUCTURAS

Ejecución de la red de saneamiento de aguas
residuales, compuesta por tubería de P.V.C. de
diámetro según planos, incluso p.p. de pozos
de registro, excavación y relleno de zanja.

279.785,00 €

Ejecución de la red de saneamiento de aguas
pluviales, compuesta por tubería de P.V.C. de
diámetro según planos, incluso p.p. de pozos
de registro, excavación y relleno de zanja.

417.728,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2002.....
Certifico:
El Secretario, P.D.

Ejecución de la red de abastecimiento de agua formada por tubería de fundición de diámetro indicado en planos, incluyendo excavación y relleno de zanja, parte proporcional de arquetas, acometidas, piezas especiales, hidrantes contra incendios y pruebas.

..... 405.777,00 €

Canalización eléctrica subterránea para líneas de media y baja tensión y alumbrado, formadas por tubos de fibrocemento de dimensiones según planos, incluyendo cableado, p.p. de arquetas, lámparas, cajas de derivación, acometidas, centros de transformación con obra civil y aparellaje.

..... 898.789,00 €

Preinstalación telecomunicaciones compuesta por prismas de canalización según planos, incluyendo cámaras, arquetas y acometidas.

..... 141.325,00 €

E.- APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.

Aparcamiento en subsuelo para dar cabida a un mínimo de 675 plazas en las Manzanas Z1-EL1 y Z1-EL5.....

2.000.000,00 €

F.- INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN GENERAL CON EL EXTERIOR

Conexión a red general de saneamiento de aguas residuales, realizada con tubería de P.V.C. de 300 mm. de diámetro, incluyendo p.p. de pozos de registro, excavación, relleno de zanja y reposición de pavimentos.

..... 30.050,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2022
Certifico:
El Secretario, P.D.

Conexión a la red de saneamiento de aguas pluviales, realizada en tubería de P.V.C. de diámetros según planos, incluyendo p.p. de pozos de registro, excavación, relleno de zanjas y reposición de pavimentos.

48.081,00 €

Conexión a red general de abastecimiento de agua realizada en tubería de fundición de diámetro 300 mm., incluyendo depósito regulador, excavación y relleno de zanja, p.p. de arquetas, acometidas, piezas especiales y pruebas.

300.506,00 €

Conexión a red general de electricidad realizada con tubería de fibrocemento de diámetro según planos, incluyendo cableado, p.p. de arquetas, cajas de derivación y acometidas.

114.192,00 €

Conexión a red general de gas realizada en tubería de acero de 254 mm. de diámetro según planos, incluyendo excavación y relleno de zanjas, p.p. de piezas especiales y pruebas.

18.030,00 €

Conexión a red general de Telecomunicaciones realizada con tubos de PVC embebidos en dado de hormigón, incluso excavación y relleno de zanjas, p.p. de arquetas, cámaras de registro y pruebas.

18.030,00 €

G.- INDEMNIZACIONES

Partida alzada de indemnizaciones por derribo de construcciones y destrucción de plantaciones e instalaciones.

1.803.036,00 €

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

RESUMEN DE LA EVALUACION ECONOMICA

	<u>Euros</u>
A. DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS..	883.487
B. URBANIZACION VIARIA	3.374.712
C. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	721.214
D. INFRAESTRUCTURAS	2.143.404
E. APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.....	2.000.000
F. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN GENERAL	528.889
G. INDEMNIZACIONES	1.803.036
TOTAL	11.454.742 €

PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

	<u>Euros</u>
EJECUCION MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	9.651.706
GASTOS GENERALES 13%	1.254.722
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	579.102
SUMA	11.485.530
IVA 16%	1.837.685
TOTAL	13.323.215
INDEMNIZACIONES	1.803.036
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	15.126.251 €

La Coruña, a Abril de 2008

Los Arquitectos,

Fdo.: José M. Vázquez García

Fdo.: José R. Miyar Caridad

4.- COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

4.- COMPARACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	P.G.O.M.	PLAN PARCIAL MARZO 2005	MODIFICACIÓN ABRIL 2008.
Superficie bruta Sector	493.000 m ²	498.500 m ²	498.500 m ²
Superficie Sector	356.909 m ²	358.548 m ²	358.548 m ²
Superficie neta Sector	336.136 m ²	337.100 m ²	337.100 m ²
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial
Sistemas Generales Incluidos	20.773 m ²	21.448 m ²	21.448 m ²
Sistemas Generales Adscritos	136.091 m ²	139.952 m ²	139.952 m ²
Intensidad de uso global medida sobre áreas no ocupadas por Sistemas Generales	1,50 m ² /m ²	1,46 m ² /m ²	1,43 m ² /m ²
Edificabilidad Residencial Libre		234.646 m ²	294.917 m ²
Edificabilidad Residencial Protección		61.116 m ²	103.638 m ²
Edificabilidad Terciaria y Otros Usos		196.443 m ²	83.895 m ²
Aprovechamiento Residencial Libre		234.646 m ²	294.917 m ²
Aprovechamiento Residencial Protección		42.781 m ²	72.547 m ²
Aprovechamiento Residencial Terciario		157.154 m ²	67.116 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,896931	0,871777	0,871775
% Edificabilidad Residencial Protección	80% Libre 20% Protección	80% Edif. Libre 20% Edif. Protec.	74% Edif. Libre 26% Edific. Protec.
Edificabilidad Total		492.205 m²	482.450 m²
Aprovechamiento Total		434.581 m²	434.580 m²

Edificabilidad = Aprovechamiento Lucrativo Deshomogeneizado

Aprovechamiento = Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado

Aprovechamiento = Edificabilidad x Coeficiente Ponderación

Uso	Coeficiente
Residencial Libre	1
Residencial Protección	0,7
Terciario y Otros Usos	0,8

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.
Certifico:
El Secretario P.D.

**5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
VIGENTE DE ACCESIBILIDAD**

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE DE ACCESIBILIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 8/1997 de "Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Galicia", así como de su Reglamento de desarrollo (Decreto 35/2000), en el presente PLAN PARCIAL dispone de un ITINERARIO PEATONAL COLINDANTE CON RED VIARIA AJUSTADO A LO DISPUESTO EN LEY 8/1997 DE 20 DE AGOSTO EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA, que garantiza la accesibilidad a todas las zonas ordenadas en el documento independientemente de su carácter público o privado.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9.VI.2004
Certifico:
El Secretario:
P.D.