CAMBRE
CONCELLO
R.E.L. 01150177
C.I.F. P-1501700-G

DILIXENCIA:

Esténdese para facer constar que o presente instrumento de ordenación denominado "Modificación Puntual das Normas Subsidiarias do Planeamento de Cambre no ámbito do Solo Apto para Urbanizar Residencial Denso nº 1 "A Barcala" redactado pola entidade "VERNALIA INVERSIONES, S.L." foi aprobado inicialmente por acordo do Pleno desta Corporación adoptado en sesión celebrada o 28 de decembro de 2017.

Este instrumento de ordenación tense dividido en **3 ficheiros electrónicos**, co seguinte contido:

FICHEIRO	TOMO
Ficheiro 1º	Documento aprobación inicial modificación puntual ámbito SAU_RD1 "A Barcala" **MEMORIA** (constituído por 115 páxinas)
Ficheiro 2º	Documento aprobación inicial modificación puntual ámbito SAU_RD1 "A Barcala" **PLANOS** (constituído por 36 páxinas)
Ficheiro 3º	Documento aprobación inicial modificación puntual ámbito SAU_RD1 "A Barcala" **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉXICO** (constituído por 195 páxinas)

A presente dilixencia correspóndese co 1º ficheiro, comprensivo do Documento aprobación inicial modificación puntual ámbito SAU_RD1 "A Barcala". **MEMORIA.**

A secretaria xeral

María Luisa de la Red Ampudia

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CAMBRE, AMBITO DEL SAU – RD1 "A BARCALA", LA CORUÑA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL CON ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

SITUACIÓN: SAU-RD1 “A BARCALA”. AYTO. DE CAMBRE. A CORUÑA

SOLICITANTE: VERNALIA INVERSIONES S.L.

EQUIPO GESTOR: JOSÉ MANTIÑÁN SOLER. ARQUITECTO
CARLOS HERNANDEZ LOPEZ. ABOGADO

DICIEMBRE 2017

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CAMBRE, AMBITO DEL SAU – RD1 "A BARCALA", LA CORUÑA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL CON ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

0. INTRODUCCION

1. ANTECEDENTES

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

3. DOCUMENTO DE ALCANCE: CUMPLIMIENTO DE SUS OBSERVACIONES

4. TRAMITACION

5. INFORMACION URBANISTICA

5.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO
5.2 CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y PAISAJÍSTICAS. ARBOLADO Y VEGETACIÓN
5.3 CARTOGRAFÍA
5.4 ESTRUCTURA PARCELARIA
5.5 RED VIARIA INFRAESTRUCTURAS
5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA RED VIARIA Y LOS SERVICIOS EXISTENTES

6. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION
6.2 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ACTUACION
6.3 RED VIARIA
6.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
6.5 ORDENACIÓN DE LOS USOS EDIFICATORIOS
6.6 COORDINACIÓN CON LAS PREVISIONES DE LAS NN.SS.
6.7 LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN
6.8 EL APROVECHAMIENTO TIPO
6.9 ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO
6.10 SISTEMA DE ACTUACIÓN
6.11 ESQUEMA DE TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1

SINTESIS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1.1 SINTESIS DE LA MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

1.3 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

1.4 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.5 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE EQUIPAMIENTOS DE DOTACIONES PUBLICAS

1.6 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA

ANEXO 2

- INFORME MUNICIPAL SOBRE LA RELACION DE TITULARES CATASTRALES DEL AMBITO SAU-RD1

ANEXO 3

- INFORME MUNICIPAL SOBRE LOS SERVICIOS URBANISTICOS PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL AMBITO SAU-RD1 “A BARCALA”

ANEXO 4

- TRAMITE DE CONSULTA URBANISTICA SOBRE LA DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA 2b

DOCUMENTO Nº 2. ORDENANZAS REGULADORAS

A. NORMAS GENERALES

B. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACION

C. NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES

D. NORMAS DE URBANIZACION

E. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS

F. COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS URBANIZADORES

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 3. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO (EAE)

ANEXOS:

- DOCUMENTO DE ALCANCE
- ESTUDIO ACUSTICO DEL SECTOR
- ESTUDIO DE TRAFICO Y CONEXIONES VIARIAS

DOCUMENTO Nº 4. PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. EVALUACION ECONOMICA

1.1 Módulos unitarios por coste

1.2 Evaluación económica de la implantación

1.3 Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización

1.4 Indemnizaciones por derribo de las construcciones, cultivos e instalaciones

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

I.00	Situación y Emplazamiento	1:2000
I.01	Fotografía aérea	S/E
I.02	Revisión NN.SS. Clasificación del Suelo. Usos	1:2.000
I.03	Revisión NN.SS. Clasificación del Suelo. Alineaciones	1:2.000
I.04	Definición del ámbito y topografía	1:500
I.05	Plano catastral, imagen	1:1.000
I.06	Plano Catastral sobre topográfico, estructura de la propiedad	1:1.000
I.07	Servicios urbanos existentes, Abastecimiento de agua	1:1.000
I.08	Servicios urbanos existentes, Saneamiento de fecales	1:1.000
I.09	Servicios urbanos existentes, Saneamiento de pluviales	1:1.000
I.10	Servicios urbanos existentes, Electricidad e Iluminación	1:1.000
I.11	Servicios urbanos existentes, Telecomunicaciones	1:1.000
I.12	Servicios urbanos existentes, Red de Gas	1:1.000

PLANOS DE ORDENACION

O.00	Síntesis de ordenación, parámetros urbanísticos	1:500
O.01	Zonificación, usos pormenorizados	1:500
O.02	Ordenación. Alineaciones y Línea edificación plantas altas	1:500
O.03	Ordenación, red viaria y aparcamiento público	1:500
O.04	Ordenación, parcelario de titularidad privada	1:500
O.05	Ordenación, reservas mínimas para dotaciones	1:500
O.06	Ordenación volumétrica, ocupación máxima sótanos	1:500
O.07a	Ordenación volumétrica, ocupación máxima planta baja	1:500
O.07b	Ordenación volumétrica, ocupación máx. planta tipo (1ª- 2ª y 3ª)	1:500
O.07c	Ordenación volumétrica, ocupación máx. p. bajo cubierta	1:500
O.08	Perfiles longitudinales	1:250
O.09	Perfiles transversales 1, 2 y 3 y sección tipo viales	1:250/1:75
O.10	Perfiles transversales 4, 5 y 6 y sección A	1:250
O.11	Servicios urbanos proyectados, Abastecimiento de agua e hidrantes	1:1.000
O.12	Servicios urbanos proyectados, Saneamiento de fecales	1:1.000
O.13	Servicios urbanos proyectados, Saneamiento de pluviales	1:1.000
O.14a	Servicios urbanos proyectados, Electricidad	1:1.000
O.14b	Servicios urbanos proyectados, iluminación pública	1:1.000
O.15	Servicios urbanos proyectados, Telecomunicaciones	1:1.000
O.16	Servicios urbanos proyectados, Red de gas	1:1.000
O.17	Condiciones de las reservas de suelo para el Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes	1:500
O.18	Jardinería	1:500
O.19	Fotomontaje	1:1.000
O.20	Infografía	S/E

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

0. INTRODUCCION

Se plantea la presente propuesta de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cambre (NN. SS.) como alternativa a la situación que se ha producido en el ámbito allí delimitado como SAU RD1 A BARCALA, tras la entrada en vigor de la ley 2/2016 de 10 de febrero del Suelo de Galicia.

La iniciativa para su presentación la toma VERNALIA INVERSIONES, S.L. (con CIF B-15.968.456 y dirección a efectos de notificaciones en Plaza de España, 23 bajo, 15001 A Coruña.), en su calidad de propietaria de terrenos en el citado ámbito y promotora de las actuaciones habidas hasta la fecha, a la vista de certificación urbanística expedida por el Ayuntamiento en respuesta a la consulta hecha sobre la aplicación al ámbito en cuestión de la Disposición Transitoria PRIMERA 2 b) de la citada ley.

El equipo redactor de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Cambre está formado por:

Dirección y coordinación — José Mantiñán Soler, Arquitecto

Equipo técnico — Andrés Fernández Ascariz, Arquitecto

Andrea Mantiñán Barral, Arquitecto

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

1. ANTECEDENTES

1.- Las NN.SS de Cambre se aprobaron por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 27 de julio de 1994, habiendo sido publicadas en el BOP num. 222 de 27 de setiembre una vez aprobadas por el Ayuntamiento, en pleno celebrado el 7 de setiembre, las rectificaciones allí impuestas. Se trata de unas NN.SS aprobadas bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 cuyo artículo 77 regulaba el contenido de las NN.SS. en lo atinente a la clasificación del suelo con una triple alternativa: suelo urbano, suelo apto para urbanizar, y suelo no urbanizable.

En dicho documento se incluía el SAU RD1 como ámbito de urbanización prioritaria (art. 74.1) al amparo del art. 38 de la Ley 11/1985 de Adaptación de la del Suelo a Galicia, a desarrollar por medio de un Plan Parcial. Sus determinaciones eran las siguientes:

Título III.- Suelo apto para urbanizar

Capítulo XXI.- Normas Generales

Art. 66.- Clases de suelo

Constituye este tipo de suelo el que por su situación, topografía, etc… se estima como más adecuado para su transformación en Urbano, mediante el correspondiente Plan Parcial.

(…)

Capítulo XXII.- Ordenanzas reguladoras de los SAU residenciales.

***Artículo 69.- Densidad y aprovechamiento tipo**.*

Se distinguen tres clases de Suelos Aptos para Urbanizar de uso Residencial.

SAU Residencial Denso, destinado a vivienda colectiva en bajo y dos o tres plantas, tendrá una densidad máxima de 60 viv/Ha y o,65 m2/m2 de aprovechamiento tipo.

SAU de Media Densidad, destinado a viviendas plurifamiliares o familiares aisladas o adosadas en bajo y 2 plantas (10 m) aunque se permiten de bajo y tres y de bajo y una planta si se justifica su conveniencia. Tendrás una densidad máxima de 15 viv/Ha y 0,40 m2/m2 de aprovechamiento tipo.

SAU de Baja Densidad, destinado a vivienda familiar adosada o aislada, en bajo y una planta (6 m). Tendrán una densidad máxima de 15 viv/Ha y 0,30 m2/m2 de aprovechamiento tipo.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

(…)

Art. 74**.- **Condiciones particulares para el desarrollo de los suelos aptos para urbanizar.

Se relacionan a continuación los diferentes ámbitos, señalando específicamente cuales son los de urbanización prioritaria (U.P.) en aras a la aplicación del artículo 38.1 de la LASGA.

***1.-** SAU-RD1 de A BARCALA (U.P.)*

Área de suelo de 3,25 Has, aproximadamente, que completará el suelo destinado a este fin en O Temple. Su densidad máxima es de 0.60 viv/Ha. Uso residencial en vivienda colectiva y edificabilidad máxima lucrativa de 0,65 m2/m2. Su ordenación se resolverá en un solo Plan Parcial que podrá disponer su ejecución en varios polígonos siempre que sus cesiones y costes de urbanización sean proporcionales a la urbanización, buscando siempre el reparto de cargas y beneficios derivados de la acción urbanizadora.

(…)

2.- Por ley 6/2007 de 11 de mayo de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral en Galicia se decreta la suspensión de los desarrollos urbanísticos en la zona de litoral, en la cual se encontraba el SAU RD1.

3.- Con fecha 10 de febrero de 2011 se aprueba por Decreto de la Xunta de Galicia el Plan de Ordenación del Litoral en cuyo anexo V se recoge el SAU RD1 como un ámbito con grado de compatibilidad 4 (art. 101), necesitando por tanto de adaptación de acuerdo con las previsiones del artículo 102 cuyo tenor literal es el siguiente:

> *Art. 102.- Procedemento para a adaptación dos solos*
>
> *1.- A adaptación do planeamento urbanístico ao presente Plan poderá levarse a cabo, segundo proceda, mediante a aplicación directa das súas determinacións, mediante a delimitación do ámbito, a modificación puntual que sexa necesaria, ou no marco da revisión, respectando en todo caso os procedementos establecidos na ley 9/2002.*
>
> *2.- Os solos afectados pola servidume de protección la ley de costas deberán adaptarse íntegramente ao establecido na devantida ley.*
>
> *3.- No procedemento de adaptación al POL o planeamento poderá, no seu caso, manter o aproveitamento urbanístico, ainda que se alteran as condicións de ordenación, aplicando na xestión os mecanismos de equidistribución.*

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

4.- Ao inicio do procedemento de que se trate, deberase solicitar o informe sectorial do departamento competente en materia de paisaxe sobre o cumplimento das determinacións do POL. Para iso o Concello enviará a documentación suficiente para poder valorar a adecuada integración das determinacions do POL na proposta de ordenación do ámbito a Consellería competente na materia, a cal, no prazo de dous meses, emitirá informe vinculante sobre a adecuación al POL. Transcurrido o devantido prazo sen que emitise o citado informe entenderase favorable.

5.- Do mesmo xeito, e aos efectos establecidos no artigo 99.2, aqueles solos que á entrada en vigor do POL ostenten AAE favorable entenderase obtido o informe do apartado anterior.

4.- Con fecha 17 de abril de 2013 VERNALIA INVERSIONES, S.L. presenta ante el Ayuntamiento de Cambre anteproyecto de Plan de Sectorización junto con el documento de inicio para la evaluación ambiental estratégica. Dicho impulso para el desarrollo del ámbito se produce bajo la vigencia de la ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural en Galicia en cuya disposición transitoria Primera se equiparaban los suelos aptos para urbanizar al suelo urbanizable no delimitado, si bien que con un tratamiento singularizado para los ámbitos contiguos al suelo urbano a los cuales se hacía un reconocimiento de los derechos atribuidos por el planeamiento.

5.- Recibido dicho documento por el órgano promotor (Ayuntamiento) y remitido por éste al órgano ambiental (Xunta de Galicia) a los efectos del trámite previsto en el art. 5.d) de la ley 6/2007 de 11 de mayo, el 30 de setiembre de 2013 se adoptó acuerdo por el órgano ambiental de sometimiento del Plan Sectorial al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, ordenando al propio tiempo la elaboración del documento de referencia (DR) para su remisión al órgano promotor para su toma en consideración y cumplimiento en el Informe de sostenibilidad ambiental (ISA).

6.- Antes de que se notificara el citado DR, se publicó en el DOG num. 208 de 30 de octubre la resolución de 14 de octubre de 2013 de la Directora de la Axencia Galega de Infraestructuras por la que se sometía a trámite de información pública el proyecto de trazado de obra en el ámbito metropolitano de A Coruña consistente en "*Conexión DP-1706-AP9 na Barcala e San Pedro de Nós-AP9 (clave AC-09/029.01)*". Dicho proyecto incluía dos actuaciones, una de ellas consistente en la construcción de un vial de nueva apertura entre la AP-9 y A Barcala, el cual, en su parte final, cruzaba el ámbito del SAU-RD1 con formación de importantes taludes, dejando la mitad de su ámbito sin conexión

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

con la otra mitad ni acceso posible desde las vías circundantes ni desde la nueva infraestructura.

En el citado trámite de información pública se presentaron diversas alegaciones contrarias a la solución propuesta para este último tramo, entre ellas las de VERNALIA INVERSIONES, S.L. y del Concello de Cambre.

7.- Con fecha 30 de octubre de 2013, la Consellería de Medio Ambiente dirige comunicación al Concello de Cambre requiriendo, para la redacción del DR con los parámetros a que deberá de ajustarse el ISA, la presentación de nuevo documento de inicio que habrá de partir de la realidad resultante del proyecto de trazado de nueva carretera, de lo cual a su vez se da traslado a VERNALIA INVERSIONES, S.L. en noviembre de 2013.

8.- Con fecha 30 de junio de 2014 se recibe nueva comunicación de la Xunta de Galicia, a través del Concello de Cambre, advirtiendo de tenernos por desistidos del procedimiento de evaluación ambiental al no haber dado cumplimiento al requerimiento anterior, lo que dio lugar a escritos presentados por VERNALIA INVERSIONES, S.L. en julio siguiente en los que se advertía de la improcedencia de requerir la adaptación del documento de inicio en función de un proyecto que aún no había sido aprobado, con oposición a la declaración de desistimiento y la petición de adopción del preceptivo acuerdo de suspensión ex art. 5.bis de la ley 10/1995 que clarificaría así debidamente la situación de paralización de facto en que se encontraba el expediente.

9.- Sin haber obtenido ninguna respuesta a los escritos anteriores, y por tanto manteniéndose una irregular paralización de facto del expediente de AAE en trámite, en enero de 2015 se presentan nuevos escritos por VERNALIA INVERSIONES, S.L. por el que se solicita la declaración de caducidad del expediente para la aprobación del proyecto de carreteras y la inmediata reanudación del trámite ambiental, que fue respondido negativamente por el Servicio de Avaliación Ambiental. Contra dicha respuesta se interpuso recurso de alzada que a fecha de hoy no ha sido contestado.

10.- Con fecha 11 de agosto de 2015 se publica en el DOG num. 151 anuncio de la resolución por la que se pone fin al expediente de información pública del proyecto de trazado de actuaciones en el ámbito metropolitano de A Coruña "*conexión DP-1706-AP-9 na Barcala e San Pedro de Nós-AP9 (clave AC/09/029.01)*" de cuya resolución se excluye el trazado que discurre por el Concello de Cambre para estudio de una nueva alternativa acorde con las previsiones del Plan Sectorial. Dicho trazado no afecta en absoluto al ámbito SAU-RD1.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

11.- En todo este período de paralización del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), particularmente desde la constitución del nuevo gobierno municipal, se han venido manteniendo reuniones con el Ayuntamiento de Cambre en orden a mejorar la ordenación inicialmente propuesta, que dio lugar a la redacción de un nuevo documento a presentar para la reanudación del trámite de EAE.

12.- En febrero de 2016, cuando ya se había finalizado el proceso de negociación con el Concello de Cambre en orden a dar respuesta a las preferencias marcadas en relación especialmente a la ubicación de las dotaciones públicas y a la calidad de la ordenación, y a punto de presentarse el nuevo documento de inicio de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre, se publica en el DOG la ley 2/2016 del suelo de Galicia, cuya disposición transitoria Primera dispone lo siguiente:

> *Disposición transitoria primeira. Réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento.*
>
> *(…)*
>
> *2.- O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta ley e non adaptado á ley 9/2002 de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservarán a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes reglas:*
>
> *(…)*
>
> *Ao solo urbanizable delimitado aplicarase o disposto neste ley para o solo urbanizable.*
>
> *Ao solo urbanizable non delimitado, apto para urbanizar ou rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaraselle o disposto por esta ley para o solo rústico.*
>
> *Malia o anterior, ao solo urbanizable delimitado, nos delimitado apto para urbanizar ou rústico para o desenvolvemente urbanístico con planeamento de desenvolvemento aprobado inicialmente antes da entrada en vigor desde lei, aplicaráselle o réxime do solo urbanizable previsto nela.*
>
> *(…).*

13.- Como quiera que la redacción de la citada disposición transitoria presentaba ciertas dudas y contradicciones (no era la menor de ellas la de que no existen las categorías de suelo urbanizable delimitado y no delimitado en los planes no adaptados a la ley 9/2002), se solicitó del Concello de Cambre certificación urbanística sobre el régimen aplicable a dicho ámbito, para el que se proponía en informe adjunto la de suelo urbanizable

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

delimitado. Dicha solicitud fue tramitada y despachada con certificación de informe del arquitecto municipal en el que, reconociendo la existencia de una iniciativa en marcha desde hace varios años para el desarrollo del ámbito SAU RD1 afectada por incidencias varias que impidieron su consolidación y las dudas que efectivamente presentaba la dicción literal de la norma, se advertía de la inseguridad jurídica que presentaría optar por la vía de la interpretación normativa, aconsejando la tramitación de un expediente de modificación de las NN.SS. en el que se ratifique la declaración de este ámbito de suelo como urbanizable delimitado a los efectos de su desarrollo, a cuyos efectos se constataba la existencia de razones objetivas de interés público que lo justifican (ANEXO 4 de la memoria).

14.- A la vista de la citada certificación, y en plena coordinación con el Concello de Cambre, se presentó la SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÒN AMBIENTAL ESTRATÉGICA acompañada del BORRADOR DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. (arts 60.2 ley 2/2016 del suelo de Galicia y 18 ley 21/2013 de evaluación ambiental estratégica) que fue sometido al tramite de consultas como consecuencia del cual se emitió el DOCUMENTO DE ALCANCE con el resultado que se resume en el siguiente cuadro:

1	Incremento población		Justificación
2	Ordenación Territorio	1	DOT
		2	POL
		3	DAL (acuicultura)
3	Paisaje: ESTUDIO	1	Movimientos de tierra: evitar muros
		2	Altura edificios
		3	Bordes AP 9 y medianera existente
		4	Arbolado: estándar (1 arbol/100 m2e) y ejemplar a conservar
4	Movilidad: ESTUDIO	1	Cesión sistema viario hasta límite línea edificación (art. 23.5 L Estradas Galicia)
		2	Afección Plan Sectorial Viario.
		3	Pendientes viario interior
		4	Capacidad infraestructuras
		5	Estudio de transporte
		6	Eliminación de aparcamiento existente
5	Aguas		Afección del regato de San Marcos
6	Contaminación	1	Vegetación invasora
		2	Ruido
		3	Lumínica: adaptación ley 34/2007 y RD 1890/2008
		4	Cambio climático: Guía de la FEMP
7	Parámetros urbanísticos	1	Referencias a la LOUPMR

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

		2	Zonas verdes: pendiente y accesibilidad.
		3	Edificabilidad
		4	Bajo cubierta
		5	Habitabilidad

CUADRO RESUMEN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE E INFORMES PREVIOS

15.- Con fecha 5 de julio de 2017, se presenta en el registro municipal el documento de Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de Cambre, ámbito del SAU-RD1 “A Barcala”, La Coruña y el Documento para aprobación inicial con Estudio Ambiental Estratégico. Se informa este documento por parte de los servicios técnicos municipales, informe con aclaraciones que se adjunta al documento de Noviembre de 2017.

16.- Con fecha 6 de noviembre de 2017, se presenta en el registro municipal el documento de Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de Cambre, ámbito del SAU-RD1 “A Barcala”, La Coruña y el Documento para aprobación inicial con Estudio Ambiental Estratégico. Se informa este documento por parte de los servicios técnicos municipales, con una serie de puntualizaciones y modificaciones que se adjuntan al presente documento de diciembre de 2017 y que motiva la presente Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento de Cambre, ámbito del SAU-RD1 “A Barcala”, DICIEMBRE 2017.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

Se promueve este documento a modo de mera propuesta de la propiedad del suelo que, por supuesto, deberá de ser debidamente valorada por el Concello a los efectos de acreditar la existencia del suficiente interés público para su tramitación. Pero, además, se plantea también desde la convicción de que la disposición transitoria Primera de la ley 2/2016, en lo que se refiere a los suelos urbanizables de planeamientos no adaptados a la ley 9/2002, ha incurrido en algunas contradicciones que exigen una aclaración bien sea por vía de su modificación, bien por la vía de la fijación de criterios de interpretación. En todo caso, y siguiendo el criterio del Concello (ver certificación a la que se hace referencia en el núm. 13 del apartado ANTECEDENTES) se ha optado por seguir la vía más segura que es la del planteamiento de una modificación de las NN.SS. vigentes para ratificar la existencia de un suelo urbanizable según la categoría de la ley 2/2016 donde existía un suelo urbanizable asimilado al delimitado de la ley 9/2002.

2.1.- El interés público subyacente en la iniciativa.

Sin que ello suponga menoscabo de las potestades que el Concello desplegara con total autonomía a la hora de valorar la existencia o no de interés público suficiente para la toma en consideración de esta propuesta, destacaremos algunos datos relevantes para ello.

El ámbito en cuestión estaba calificado como un suelo de Urbanización Prioritaria en las vigentes NN.SS, sin que existan datos que permitan hacer pensar en un cambio de criterio derivado de nuevas circunstancias o diferentes sensibilidades; más aún, en el Plan de Ordenación del Litoral, máxima expresión del ejercicio de potestades de ordenación del territorio para las zonas próximas a la costa entre las que se incluye el ámbito que nos ocupa, se sigue respetando la clasificación como suelo urbanizable si bien que exigiendo que en su desarrollo se produzca la necesaria adaptación a sus determinaciones.

El ámbito del antiguo SAU RD1 está constituido por una bolsa de suelo en continuidad con suelo urbano ya edificado, y aparece delimitado y cerrado por viales que lo circundan en su totalidad. Su delimitación por tanto está condicionada por estos viales, algunos de naturaleza urbana y solo abiertos parcialmente, sin que exista riesgo de clasificación “por contagio” de suelos exteriores que además son todos ellos urbanos y urbanizados.

Las zonas colindantes ya edificadas presentan serias carencias de dotaciones que en realidad son inexistentes al haberse desarrollado las mismas desde la condición de suelo urbano de licencia directa; buena prueba de estas carencias lo es la cesión provisional de uso de parcelas incluidas en ese ámbito para su destino a aparcamiento que se ha

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

solicitado y formalizado con propietarios de suelo en el ámbito, en la parte próxima al C.E.I.P Portofaro, entre los cuales se encuentra VERNALIA INVERSIONES, S.L.

Por su situación de contigüidad con el suelo urbano ya edificado y con todos los servicios en su perímetro, no es previsible que su desarrollo vaya a producir efectos desfavorables para las Administraciones Públicas.

2.2.-Los antecedentes.

Los antecedentes que se dejan reseñados apuntan a un manifiesto interés privado en la iniciativa que se mantuvo en el tiempo desde la intervención de VERNALIA INVERSIONES SL, aún a pesar de los sucesivas incidencias que fueron apareciendo en el tiempo y de las que se ha dejado constancia en el apartado ANTECEDENTES.

Hasta la fecha, y por lo que se pudo comprobar en las gestiones realizadas desde el año 2013, no fue menor el interés del Ayuntamiento en desarrollar esa zona que en la actualidad se presenta como un espacio residual y degradado que ni siquiera podría cumplir su papel de reserva de suelo para los usos típicos de suelo rústico. Buena prueba de ese interés son algunas cesiones de parcelas que el Ayuntamiento solicitó a propietarios de terrenos en el ámbito, entre ellos VERNALIA INVERSIONES SL, para implantar de forma provisional unas dotaciones necesarias mientras no se ejecutaran las previsiones de las NN.SS. para la zona.

2.3.- La entrada en vigor de la ley 2/2016

Tal y como se deja dicho, la entrada en vigor de la ley 2/2016 es la que motiva la presentación de esta propuesta que se hace no sin las reservas que se tienen respecto de que la correcta interpretación de la Disposición Transitoria Primera de la misma lleve a concluir que el ámbito del SAU-RD1 haya quedado clasificado como suelo rústico. Las razones para ello se expusieron en el informe acompañado a la solicitud de certificación urbanística presentada ante el Concello de Cambre que se une como anexo, y en cuya respuesta es en donde el Ayuntamiento plantea la conveniencia por razones de seguridad jurídica de actuar a través de una modificación puntual elevando así el rango del instrumento de ordenación.

Es así, atendiendo a esa indicación del propio Ayuntamiento, que se presenta esta propuesta sin que ello suponga desde luego abdicar de nuestra posición al respecto de la necesaria (dada la existencia de un error en su literalidad que impide su aplicación directa o automática para los suelos urbanizables o asimilados de planes aprobados bajo la vigencia de legislación anterior al año 2002) interpretación de la citada Disposición Transitoria Primera de dicha ley. Es una evidencia que en los planes anteriores al 2002 no existían las categorías de suelo urbanizable delimitado y no delimitado a los que alude

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

aquella Disposición Transitoria como categorías a tener en consideración a la hora de su tratamiento conforme a las de la nueva ley; y es más que seguro además que el redactor partió del error de equiparar el SUELO APTO PARA URBANIZAR de las leyes de 1976 (art. 71.4.c Texto Refundido de la Ley del Suelo), de 1992 (art. 78.1.c Texto Refundido de 1992, declarado inconstitucional por sentencia del TC), y sobre todo de la ley gallega de 1985 (arts. 1, 4, 28, 29 y 38 de la ley 11/1985 de adaptación de la del suelo a Galicia) con el SUELO RÚSTICO APTO PARA URBANIZAR de la ley de 1997 (arts 14.d y 78 ley 1/1997 del Suelo de Galicia).

Dejando de lado la vía inicialmente reclamada de actuar a partir de la consideración que estamos ante un suelo urbanizable de la ley 2/2016 por vía de la necesaria interpretación de la citada Disposición Transitoria, parece necesario señalar que con esta propuesta en absoluto se trata de evadir la aplicación de la ley. De lo que se trata, siguiendo con ello las indicaciones del propio Ayuntamiento, es de otorgar mayor seguridad jurídica a una iniciativa que aúna los derechos de la propiedad subsistentes tras la promulgación de la ley 2/2016 con los intereses públicos en desarrollar este ámbito reconocidos por el propio Ayuntamiento.

3. EL DOCUMENTO DE ALCANCE: CUMPLIMIENTO DE SUS OBSERVACIONES.

3.1.- Incremento de población

Se daba ya por acreditado este extremo en el informe de la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental de 13 de diciembre de 2016 y en la resolución de ese mismo organismo del día siguiente en el que se contiene el DOCUMENTO DE ALCANCE.

Por otra parte el art. 68.4 del Reglamento para la ley 2/2016 del Suelo de Galicia (RLSG) habilita al Ayuntamiento para proponer suelos urbanizables "…que considere necesarios para completar la estructura urbanística, con independencia de los establecidos por necesidades de crecimiento de la población…" con la limitación para los municipios con población inferior a 50.000 habitantes de que *"…el número total de viviendas propuestas… no sea superior al 10%..."*.

La funcionalidad del ámbito sobre el que se opera como pieza que viene a completar y cerrar la estructura urbanística está fuera de toda duda. Se trata de una pieza colindante con un suelo urbano edificado que además presenta déficits de dotaciones y espacios libres, cuyo perímetro está condicionado por estructuras viarias que servirán de frontera física que evitará otros desarrollos por colindancia en la tan socorrida estrategia de "mancha de aceite".

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Los datos aportados por el Ayuntamiento acreditan un parque de viviendas en suelo urbano consolidado de 8.685 uds. referido al censo del año 2.011, siendo así que el parque de viviendas que resultará de la aprobación de la modificación propuesta no sobrepasará el número de 195 uds., inferior al 10% previsto en la legislación vigente.

Con ello queda justificada la conveniencia de recuperar para esta pieza la clasificación de suelo urbanizable delimitado y contiguo que es la que tiene en las NN.SS.

3.2.- Ordenación del territorio

Se hace mención en el DOCUMENTO DE ALCANCE a la necesidad de justificar la adaptación del documento de modificación a diversos instrumentos de ordenación del territorio.

3.2.1.- DOT

El epígrafe 2.03 de la ordenación de sistemas de las DOT recoge el área Región Urbana Artabra A Coruña-Ferrol en la que se inscribe el término municipal de Cambre con la calificación *"sistema intermedio de centralidades urbanas"* del que se predica una especialización para usos residenciales *"…en desenvolvementos integrados física e funcionalmente aos centros urbanos existentes que reforcen a centralidade e compactividade destes, os configuren como espazos de servicios locais, limiten os procesos de urbanización difusa e xeren una estructura urbana mais eficaz e sostible"*.

El ámbito sobre el que ahora se opera para recuperar la clasificación de suelo urbanizable que ya tenía en las NN.SS. cumple claramente con estas previsiones en cuanto que constituye una pieza de remate de uno de los núcleos de población principales de Cambre.

Sobre esta compatibilidad nos remitimos al ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que se acompaña.

3.2.2.- POL

Hemos mencionado más arriba la incorporación en el POL del ámbito de suelo urbanizable SAU RD1 A Barcala de las NN.SS como una pieza susceptible de ser urbanizada con las necesarias adaptaciones derivadas de la proximidad al sistema ría/río.

La zona sobre la que se opera está fuertemente antropizada como así se reconoce en la ficha correspondiente al área "Esteiro do Mero" que se refiere a ella como representativa de un *"…fenómeno de crecimiento periurbano"* sin que esté prevista en ella ningún área de recualificación.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Sin perjuicio de lo que resulte del preceptivo informe sectorial, podemos afirmar que la propuesta que aquí se articula no entra en contradicción con los objetivos del POL como así además se acredita en la propuesta de ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que se acompaña. La pieza sobre la que se actúa está al otro lado de la carretera provincial que discurre paralela al río sin interferir en su ámbito de influencia, ni desde el punto de vista del paisaje (no se prevé para esta zona ningún "área de recualificación") ni desde el punto de vista de la protección del cauce dada la topografía del terreno que en esta zona el terreno comienza a coger cota a partir de la de la carretera provincial en una pendiente continuada cuyo tratamiento aparece detallado y justificado en el Estudio de Paisaje.

3.2.3.- DAL

Nos remitimos en este punto a la propuesta de ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que se acompaña.

3.3.- Paisaje

En este punto nos remitimos al ESTUDIO DE PAISAJE exigido en el DOCUMENTO DE ALCANCE y que se aporta como documento independiente anexo a la propuesta de ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, en el que se tratan los aspectos enumerados en el cuadro resumen de este epígrafe.

3.4.- Movilidad

Se ha procedido a realizar el ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD exigido en el DOCUMENTO DE ALCANCE, el cual se acompaña como anexo al ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

A mayores de los aspectos tratados en dicho estudio se tratan en esta memoria aspectos más específicos como son:

3.4.1.- Cesión sistema viario hasta línea límite de edificación.

Deriva dicha observación de lo dispuesto en el artículo 23.5 de la Ley 8/2013 de estradas de Galicia, aplicable ahora por razón de la aplicación de la DT de la LSG y la consideración de los terrenos como suelo rústico.

En el documento aportado para EAE se ha tenido en cuenta esta observación retranqueando ligeramente la línea de calificación correspondiente al sistema viario de la

3.4.2.- Afección de 30 mts del Plan Sectorial viario.

Es una cuestión que quedará pendiente del informe sectorial preceptivo que habrá de emitir la Demarcación de Carreteras del Estado al documento de aprobación inicial.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Con independencia de ello se da cuenta de gestiones realizadas ante la Jefatura de ese organismo en la fase previa al DOCUMENTO DE ALCANCE (POR TANTO CON EL DOCUMENTO ANTERIOR) en relación con esta posible afección de las que en principio, y con las reservas propias de un trámite oficioso, parece que se puede anticipar la viabilidad de la propuesta dada la falta de previsión, en realidad la imposibilidad, de nuevas ampliaciones en el ramal de acceso y en la propia autopista en esta zona.

3.4.3.- Rectificación de pendientes en viario interior.

Se ha procurado minimizar las pendientes del viario interior, siempre teniendo en cuenta la mínima afección al perfil natural del terreno que presenta en su estado natural una importante diferencia de cota con referencias insoslayables como son las de viales y edificaciones preexistentes.

3.4.4.- Capacidad de las infraestructuras.

Se justifica en el anexo correspondiente al ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que se acompaña.

3.4.5.- Transporte público.

Se ha contemplado la incidencia que representa este desarrollo en las necesidades de transporte público (anexo correspondiente el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO) a cuyos efectos se han dejado previstos espacios para las correspondientes paradas de los autobuses que vienen prestando actualmente el servicio.

3.4.6.- Eliminación de un aparcamiento existente

Es una referencia que se contiene en el informe de la Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental, en referencia a la esquina inmediata al colegio en la que hoy existe un aparcamiento, el cual fue ejecutado por el Ayuntamiento sobre terrenos de propiedad privada cuyo uso fue objeto de cesión provisional y a expensas del desarrollo urbanístico del SAU RD1 de las NN.SS.

En cualquier caso, y sin perjuicio de que en el desarrollo y ejecución de los equipamientos que se prevén para esas parcelas en esta propuesta de ordenación se contemplen los correspondientes aparcamientos, es de destacar que la maximización de aparcamientos fue uno de los objetivos prioritarios del Ayuntamiento y de esta propuesta con el resultado de encajar un número de aparcamientos muy por encima del estándar de obligado cumplimiento.

3.5.- Aguas.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

En el DOCUMENTO DE ALCANCE se incluye una referencia a la afección del regato de San Marcos que es inexistente como así se acredita en el documento de ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que se acompaña.

3.6.- Contaminación

3.6.1.- Especies invasoras.

Aparece tratada esta cuestión en el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

3.6.2.- Ruido

Se realizaron las pruebas de medición del ruido existente con el resultado de estar en la actualidad por debajo de los límites permitidos, no obstante lo cual se ha previsto en la ordenación aprovechar el desnivel existente en el ramal de incorporación a la AP-9 para dejarlo a modo de talud que servirá de barrera física y pantalla sonora para los ruidos procedentes del tráfico.

3.6.3.- Lumínica

Nos remitimos al ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

3.6.4.- Cambio climático

Igual remisión al ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

3.7.- Parámetros urbanísticos.

3.7.1.- Referencias a LOUPMR

Se han corregido ya las referencias que en el anterior documento se hacían a la ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural en Galicia, y se han sustituido por las correlativas a la legislación vigente que lo es la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia de 10 de febrero (LSG/2016, y el Reglamento para su ejecución aprobado por Decreto 143/2016 de 22 de setiembre (RLSG/2016).

3.7.2.- Zonas verdes: pendientes y accesibilidad.

Se ha completado el estudio de las secciones cuidando de que la propuesta cumpliera con las condiciones exigibles por ley para su plena funcionalidad.

Por lo demás está garantizado el cumplimiento de los estándares correspondientes a los sistemas generales y locales.

3.7.3.- Edificabilidad

Dado el origen y la naturaleza de la presente propuesta se ha tomado la edificabilidad que las NN.SS. reconocían para el ámbito SAU RD1 (0,65 m2/m2), que por otra parte

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

está por debajo de la legalmente admisible para Ayuntamientos de entre 20.000 y 50.000 habitantes, y de la ya implantada en la zona.

Se trata de una edificabilidad que hace compatible el objetivo de recuperar en condiciones de plena seguridad jurídica la condición de suelo urbanizable puesta en entredicho por una determinada lectura de la Disposición Transitoria Primera de la LSG, y cuya implantación hace viable este objetivo con los de sostenibilidad previstos en la ley

3.7.4.- Bajo cubierta

Se han repasado las ordenanzas de aplicación corrigiendo aquellos aspectos en los que el DOCUMENTO DE REFERENCIA encontraba contradicciones, ajustándolas a la normativa de aplicación

3.7.5.- Habitabilidad

Se incluyen en las ordenanzas las referencias al obligado cumplimiento de la normativa de edificabilidad (por otra parte superfluas por redundantes con lo dispuesto en la ley) cuyo control en su mayor parte hay que remitir a la fase de edificación.

4.- TRAMITACIÓN

Elaborado el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO e introducidas en el documento presentado como borrador las rectificaciones derivadas del DOCUMENTO DE ALCANCE, se impone su valoración por parte del Ayuntamiento a los efectos de LA APROBACIÓN INICIAL de la presente modificación que, insistimos, se redacta a los efectos de dotar de mayor seguridad jurídica al desarrollo del SAU-RD1 en las condiciones que ya tenía en las NN.SS.

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁMBITO

El ámbito del SAU-RD1 cuenta con una superficie de 32.474,00 m^2 según levantamiento taquimétrico realizado recientemente, en su mayor parte sin edificar (en este momento existen 6 edificaciones), que se ubica a continuación del núcleo urbano de El Temple, “A Barcala”, del que solo lo separa una calle abierta con un ancho de aproximadamente 7 m. La tipología de los desarrollos existentes a partir de esa calle es la de residencial colectiva organizada en bloques de desarrollo rectangular en dirección este-oeste con una longitud media de 56 m.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

El resto de su contorno aparece rodeado de viales, excepto una pequeña porción en su lado norte en donde existe un bloque de viviendas de la misma tipología que se ha dejado reseñada pero con una longitud superior a la que se consignó como media. Salvo en esta zona, el perímetro del ámbito está delimitado por la carretera AC-1706 (Cambre-El Temple), que hoy en día es su acceso natural por el sur, con la AP-9 y su ramal de conexión con el área metropolitana que la rodea por el oeste y norte.

El ámbito presenta una fuerte pendiente en dirección noreste-suroeste que va desde la cota +18,33 a la cota +3,44.

A la hora de conformar la ordenación del sector, se tratará esta casuística atendiendo a su integración respecto de la ordenación de los usos residenciales y a su articulación con los espacios libres.

5.2 CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y PAISAJÍSTICAS. ARBOLADO Y VEGETACIÓN

La topografía del sector asciende considerablemente de suroeste a nordeste, desde la cota de la AC-1706, al este del ámbito, que es de 4 m hasta los 17 m que se alcanzan al borde de la AP-9, en la zona más oriental del ámbito.

Exteriormente el ámbito se percibe fácilmente ya que no existen grandes masas arbóreas ni elementos topográficos que lo impidan.

La vegetación existente se compone de numerosas acacias de pequeño tamaño(0.50m/1.00m) matorrales, helechos y tojos, pequeños y dispersos pies de laurel así como algunos árboles frutales en zonas muy localizadas. En general se trata de un área de pradera.

5.3 CARTOGRAFÍA

Con objeto de ajustar las condiciones de ordenación del ámbito se elaboró un levantamiento taquimétrico del mismo que complementa la cartografía municipal y catastral. Dicho levantamiento, elaborado con curvas de nivel cada 0,50m, se inserta en la cartografía municipal conformando la cartografía de carácter oficial para la redacción de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre en el ámbito del SAU-RD1 A Barcala y de los instrumentos de desarrollo posteriores.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

5.4 ESTRUCTURA PARCELARIA

El ámbito del sector se encuentra dividido en 22 unidades catastrales localizadas en el interior del polígono catastral 003, de tamaños que oscilan entre 8.536,00 m^2 la mayor y 160,00 m^2 la más pequeña, alcanzando una superficie catastral de 31.277,00 m^2.

A continuación se incluye también, en cuadro desglosado, la relación de todas las parcelas con las superficies resultantes tanto del catastro como del levantamiento taquimétrico realizado recientemente.

DENOMINACION		REF. CATASTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE m²	
Políg.	Parcela			CATASTRAL	TOPOGRAFICO
003	1	2360901NH5926S0001TI	DOLORES BRANDARIZ BARROS	786,00	814,00
003	2	2360902NH5926S0001FI	JOSE FRESCO RODRIGUEZ	187,00	183,00
003	3	2360903NH5926S0001MI	TORREIRO Y ESPIÑEIRA, S.L.	734,00	772,00
003	4	2360904NH5926S0001OI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	654,00	725,00
003	5	2360905NH5926S0001KI	EDUARDO O. CONDE FERNANDEZ MARIA BARBEITO REBOREDO SANTIAGO FRESCO BARBEITO RAMON S. FRESCO BARBEITO	1.910,00	2.017,00
003	6	2360906NH5926S0001RI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	814,00	783,00
003	7	2360907NH5926S0001DI	LUIS SOLER MIGUEZ	653,00	890,00
003	8	2460808NH5926S0001PI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	160,00	146,00
003	9	2460809NH5926S0001LI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	359,00	349,00
003	10	2460810NH5926S0001QI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	449,00	446,00
003	11	2460811NH5925N0001PY	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	1.276,00	1.220,00
003	12	2460812NH5925N0001LY	Mª DEL PILAR SANTISO IGLESIAS ANA MARIA SANTISO IGLESIAS MANUELA SANTISO IGLESIAS	465,00	467,00
003	13	2460813NH5925N0001TY	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	6.473,00	6.206,00
003	14	2460814NH5925N0001FY	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	213,00	205,00
003	15	2460815NH5925N0001MY	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	2.392,00	2.306,00
003	16	2460816NH5926S0001OI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	8.536,00	8.791,00
003	17	2460817NH5926S0001KI	EDUARDO O. CONDE FERNANDEZ MARIA BARBEITO REBOREDO SANTIAGO FRESCO BARBEITO RAMON S. FRESCO BARBEITO	435,00	486,00
003	18	2460818NH5926S0001RI	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	598,00	596,00
003	19	2460819NH5926S0001DI	CONFER INVERSIONES, S.L.	268,00	308,00
003	20	2460820NH5925N0001KY	VERNALIA INVERSIONES, S.L.	281,00	289,00
003	21	2460821NH5295N0001RX	ANTONIO GONZALEZ MIGUEZ	2.207,00	2.638,00
003	22	2460807NH5926S0001QI	En investigacion- Art. 47 Ley 33/2003	1.427,00	1.198,00
	Caminos				639,00
TOTAL					32.474,00

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

5.5 RED VIARIA INFRAESTRUCTURAS

Red viaria

Actualmente el viario interior existente en el ámbito se corresponde con caminos de tierra o empedrados sin asfaltar que dan acceso a las casas existentes.

Al oeste, la Travesía da Coutelana, una calle abierta con un ancho aproximado de 7m, separa el ámbito del núcleo urbano de El Temple, “A Barcala”.

El resto de su contorno aparece rodeado de viales, excepto una pequeña porción en su lado norte donde existe un bloque de viviendas. Salvo en esta zona el ámbito está delimitado por la carretera AC-1706 (Cambre-El Temple), que hoy en día conforma su acceso natural por el sur, con la AP-9 y su ramal de conexión con el área metropolitana que la rodea por el oeste y norte.

Infraestructuras básicas

Según la información aportada por el Servicio Municipal de Aguas, existen infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento en el perímetro del ámbito al estar rodeado de zonas de suelo urbano. Igualmente el Servicio Municipal de Aguas indica los puntos de entronque de las redes interiores que se prevean en la ordenación, acompañando un informe de idoneidad de la red a la que se deberá conectar y las obligaciones de ampliación o refuerzo del sistema general de infraestructuras imputables al desarrollo del ámbito.

Complementariamente a la información aportada por los servicios municipales, según los trabajos de campo realizados, se dispone de la información que se refleja en los planos de información de infraestructuras.

Así mismo, las redes de electricidad y telefonía existentes en la zona, información aportada por las compañías suministradoras de estos servicios, son recogidos en los planos de información de infraestructuras.

<u>Red de abastecimiento</u>

Existe una red mallada en todo el borde urbano perimetral que se conecta con las tuberías que discurren por los bordes oeste y sur de Ø 200.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Red de saneamiento

Por el borde sur discurre el colector general (Ø 600) del Concello que conecta con la EDAR del área metropolitana, con este colector se conecta toda la red existente en el borde urbano del ámbito. Se ha reflejado en los planos de información.

Red eléctrica

Existe una red en todo el borde urbano perimetral al ámbito y líneas de servicio de las casas existentes en el interior. Se ha reflejado en los planos de información.

5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LA RED VIARIA Y LOS SERVICIOS EXISTENTES

Toda vez que el ámbito a desarrollar no se trata de un sector aislado sino situado en continuidad del suelo urbano de El Temple, las infraestructuras en las que se apoyará son las que discurren apoyándose en el trazado de la CP-1706, como consta en el informe del ingeniero municipal de 13 de febrero de 2013. Al tratarse de infraestructuras generales que conectan los núcleos urbanos más importantes del ayuntamiento, sus dimensiones y capacidad son suficientes para el desarrollo el ámbito del SAU-RD 1.
El viario sobre el que se apoya el desarrollo del sector es de ámbito provincial la CP-1706, su capacidad y funcionamiento se verá reforzada por la ejecución de una rotonda que conectará a través de la rúa Coutelana con el paso subterráneo de la autopista, al otro lado donde ya se ha ejecutado una rotonda. Para ello la rúa Coutelana pasa a ser, con el desarrollo, un vial de primer orden ampliándose su ancho más del triple del existente, dotándola de plazas de aparcamiento y carriles de tráfico diferenciados.

6 JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

La ordenación que aquí se propone plantea el mantenimiento de la aptitud del ámbito como suelo susceptible de transformación con el objetivo de completar y diversificar la estructura urbana del núcleo de El Temple al amparo de otros suelos ya urbanizados y del suelo urbano muy consolidado que hay en el contorno.

Esta área urbana se basa en la impulsión de la localización concentrada y ordenada de los usos residenciales junto con los equipamientos complementarios de estos usos alcanzando los estándares de servicio y grado de urbanidad adecuados al crecimiento

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

previsible (incluido el estándar del art. 78.5 del Reglamento de la LSG/2016 para el uso comercial).

Por su posición, el ámbito a ordenar se integra perfectamente en la trama urbana del Concello de Cambre, dando respuesta al hecho de constituir un elemento de macla y acabado de la estructura urbana, consolidando el criterio de crecimiento ordenado a través de actuaciones integradas de nueva urbanización, con una tipología de edificación

abierta, equipamientos y zonas verdes que rematan contra la complejidad que supone la presencia de la AP-9 y sus afecciones.

El trazado del viario preexistente de la AP-9 y de la AC-1706, ambas vías son claras delimitadoras del ámbito de referencia, así como la ordenación existente, la disposición de las edificaciones y el reparto de espacios libres en la zona de El Temple, determinan y condicionan considerablemente la ordenación que se proyecta.

La estructura viaria propuesta se basa en la existente perimetralmente y se planea la apertura de un nuevo vial que actúe como cierre del anillo urbano, conectando y prolongando los viales existentes en el núcleo de El Temple y facilitando de esta manera la conexión entre todas las zonas del ámbito y resolviendo la carencia de plazas de aparcamiento de la zona.

Teniendo en cuenta los condicionantes actuales, la ordenación de la edificación residencial solo tiene la posibilidad lógica de venir siguiendo las trazas de las edificaciones existentes en el núcleo de El Temple, concentrándose en bloques predominantemente cuadrados de edificación abierta en los que las viviendas tendrán siempre dos orientaciones, máximo frente posible al sur y a las zonas libres. Esta orientación es referencial puesto que se van moviendo los bloques para no crear una línea de edificación continua que se entrelaza con el arbolado y genera ángulos visuales libres en las casas existentes en la parte posterior del ámbito y desde las zonas libres. Así mismo estos bloques se separan entre ellos y se mueven lo suficiente para dar una sensación de crecimiento orgánico, si bien siguen una ordenación lineal de sencilla urbanización. Esta ordenación se hace sobre espacios libres privados que rodean los bloques para marcar más rotundamente este aspecto orgánico y la intención de generar una edificación de calidad proporcionando una comunicación peatonal y visual menos condicionada por la presencia de la AP-9.

El nuevo vial curvo que incluye la propuesta divide el ámbito en zonas claramente diferenciadas tanto físicamente como en lo referente a los usos. Al Este del mismo se concentran los Espacios Libres y de Afección de Carreteras, entre dicho vial y la AP-9. Al Oeste, continuando el trazado del núcleo de El Temple, se disponen los bloques

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

residenciales, los espacios libres de Sistemas Locales y los equipamientos de Sistemas Locales y Generales.

Se encuadran dentro de los usos residenciales una tipología de bloque cuadrado de 22 x 22m con planta baja y 3 plantas altas que en la zona de quiebro de la calle superior se trasforma en la macla de dos de estos bloques, creando un elemento singular que actúe de eje del ámbito y en el que se prevé la posibilidad de destinarlo a usos comerciales-terciarios en la planta baja que completarían los equipamientos de la zona.

La ubicación de los edificios se va amoldando al terreno, tanto en el frente como en el fondo y los espacios entre bloques, mejorándose de este modo las condiciones, de uso y ambientales de los espacios libres y zonas verdes propuestas en la zona interior del ámbito y garantizándose considerablemente su integración en el entorno urbano existente. Las edificaciones, en total 8, se rodean de espacios libres privados, en los bloques 3 y 4 que ocupan parte de las parcelas 3 y 4, por uno de sus lados se unen con un cuerpo en planta baja que se retranquea de las alineaciones frontal y posterior 2,5m para mantener la imagen de discontinuidad. El resto de edificaciones, en total 6, son de la ya mencionada tipología cuadrada, rodeada de espacios libres públicos y privados de uso público en el caso de las parcelas.

Los espacios libres privados de uso público pretenden contribuir a la permeabilización visual y peatonal del ámbito; así como a la mayor amplitud del espacio libre, ofreciendo un complemento con diversas posibilidades de uso complementarias de la explotación privada de las plantas bajas, enriqueciendo con ello la vivencia de los espacios libres de uso público.

La disposición de estos edificios se ve también condicionada por la orientación de los mismos y por la dominante topografía del entorno, organizándose de tal manera que se eviten las edificaciones con escalonamientos y permitiendo que todos los edificios tengan soleamiento y vistas sin entorpecerse los unos a los otros.

Si bien los edificios dan una respuesta tipológica única en su solución de viviendas, se busca con su ordenamiento autónomo que cada uno tenga un carácter independiente e integrado con el medio, unido esto a los recorridos peatonales que se generan en los espacios libres que se dejan en torno a los propios edificios. Se pretende, dentro de las limitaciones del escaso espacio disponible, separar al máximo posible las edificaciones de la AP-9, interponiendo entre ésta y la vía de nueva creación los Espacios Libres de Sistemas Generales, en continuidad con los Espacios Libres de la Zona de Afección de Carreteras; así como situando una zona arbolada entre la vía y las edificaciones y también los aparcamientos, que quedan relegados al perímetro del ámbito. Este arbolado

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

crea unos bulevares que servirán para los habitantes como tránsito de acceso a los equipamientos, las viviendas, los locales comerciales y los espacios verdes.

Por último, la zona central del ámbito, delimitada por la ordenación de las nuevas edificaciones, albergará, como se ha indicado, los Sistemas Locales de Espacios Libres, que quedarán de esta manera protegidos por los edificios residenciales.

Por tanto, en la ordenación proyectada, se reconocen claramente las características topográficas, paisajísticas y ambientales del ámbito a ordenar.

La actuación así definida supone la ordenación de un máximo de 195 viviendas, agrupadas en una tipología de vivienda colectiva en edificios abiertos de una altura de planta baja, tres plantas altas y planta bajo cubierta de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias originales del Ayuntamiento de Cambre y la altura y estratificación de la edificación predominante en el entorno.

La superficie total edificable, asciende a 21.108,10 m² más la superficie bajo rasante que se destine a usos no computables.

6.2 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ACTUACION

Como ya se ha indicado en el punto anterior la estructura general viene marcada por las vías perimetrales, la separación del uso residencial de la AP-9 y la continuación de la trama urbana del núcleo ya consolidado.

6.3 RED VIARIA

La estructura viaria proyectada se establece en función de la diseñada como básica por las NN.SS., produciéndose los ajustes propios de la escala de detalle del presente planeamiento y garantizando, en cualquiera de los casos, las conectividades propuestas con otros tejidos existentes o por desarrollar.

El principal eje viario en el entorno lo constituye, lógicamente, la AP-9, pero queda relegada al contorno del ámbito, si bien se tiene en cuenta que es aquí donde se produce una entrada/salida desde el núcleo de El Temple que da servicio a una amplia zona.

La estructura viaria propuesta se basa en la ya existente perimetralmente, suponiendo la AC-1706 el acceso natural al ámbito por el sur. En contacto directo con ella se emplazan las parcelas destinadas a los equipamientos públicos y comunitarios, incrementando así la accesibilidad a éstos y estableciendo una relación directa con otro equipamiento central en la zona: el C.E.I.P. Portofaro.

Se plantea la apertura de un nuevo vial que actúe como cierre del anillo, de un único sentido de circulación, conectando y prolongando los viales existentes en el núcleo de El

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Temple facilitando y mejorando de esta manera, la conexión dentro del ámbito de referencia y entre las distintas zonas que lo componen. Servirá de acceso también a las zonas donde se emplazan los equipamientos públicos y comunitarios.

En el interior del ámbito se prevén las zonas libres de uso público, cuyo tratamiento superficial permitirá la creación de zonas interiores con un carácter semipeatonal y su tratamiento superficial será acorde con este uso.

Se sitúan aparcamientos en batería y a 45º en el contorno del ámbito en el Norte, en el Sur y en la Travesía da Coutelana a dos niveles, aprovechando la ampliación de su sección, así como en el nuevo vial de trazado curvo, reservándose de esta manera el espacio interior limitado entre edificaciones únicamente para recorridos peatonales y zonas verdes.

La sección de estos viarios es la fijada por las NN.SS. en la parte rodada y se amplía en la parte de aparcamiento.

Los accesos de vehículos a las viviendas se realizarán desde el viario perimetral y desde la nueva vía que se propone en el presente documento.

La disposición de los edificios de viviendas permite la creación de unos espacios libres que sirven de apoyo a una red de itinerarios peatonales que recorren el ámbito comunicando las viviendas y los equipamientos, no solo del ámbito, sino también del entorno urbano. La sección de este viario, en esencia caminos, es variable y adaptada a las zona libres por las que discurre y servirá también de itinerario para bicicletas, se prevé un carril bici paralelo al vial que cierra el ámbito y conecta el núcleo con la carretera a Cambre.

Asociadas a este viario se sitúan un total de 132 plazas de estacionamiento de dominio público, dando cumplimiento sobradamente a lo establecido en el artículo 42.2.c de la Ley 2/2016 (1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de los 21.108,10 m2 edificables del ámbito, lo que supone un mínimo de 211 plazas; de las cuales, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público, es decir, 53).

Por último, respecto a la urbanización de las diferentes secciones viarias y de sus zonas de servicio, se establece Normativamente la obligación de cumplir lo establecido en la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad en la Comunidad de Galicia y la Orden VIV/561/2010, del 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

6.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El artículo 42 de la Ley 2/2016, del 10 de febrero, del suelo de Galicia determina que el Plan que contenga la ordenación detallada establecerá en suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

> *1.a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos: en proporción no inferior a 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables de uso residencial.*
>
> *2.a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:*
>
> *– En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito.*
>
> *2.b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, docentes, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:*
>
> *2.c) Plazas de aparcamientos de vehículos: una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, como mínimo, la cuarta parte debe ser de dominio público.*
>
> *2.d) Para arbolado:*
>
> *– En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.*

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Cambre cumple sobradamente la reserva de estas dotaciones mínimas y efectúa las reservas de suelo, en los lugares adecuados para satisfacer las necesidades de la población con el fin de asegurar su accesibilidad, funcionalidad e integración en la estructura urbanística de la solución edificatoria propuesta.

A continuación se pormenorizan cada una de las dotaciones, grafiándose también en los planos de ordenación correspondientes.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Sistema de Espacios Libres Públicos.

La localización de esta dotación, que totaliza una superficie de 12.289,00 m^2 se realiza en dos partes. Los Sistemas Locales se ubican en el corazón del ámbito, un espacio libre que queda rodeado y delimitado por todos los edificios residenciales y los equipamientos; Al otro lado del nuevo vial curvo, delimitado por éste y por la AP-9, es donde se sitúan los Sistemas Generales de Espacios Libres, que incorporan la superficie comprendida dentro de la Zona de Afección de Carreteras. Se cumplen las dimensiones y características geométricas establecidas en el Reglamento de Planeamiento. La primera parte, Sistemas Locales (S.L.E.L. y S.L.E.P.) con una superficie total de 7.436,00 m^2 y la segunda, Sistemas Generales (S.G.E.L. y S.G.E.C.) una superficie de 8.038,00 m^2.

Sistema de Equipamientos Públicos y Dotaciones.

Las reservas de esta dotación totalizan una superficie de 3.185,00 m^2.

Tanto los Sistemas Locales como los Generales de Equipamientos Públicos y Comunitarios se ubican en la parte suroeste del ámbito, delimitados por el trazado de la Rúa do Temple y la Travesía da Coutelana, dispuestos contiguamente a los terrenos destinados a Sistemas Locales de Espacios Libres.

Se dispone una previsión total de plazas de aparcamiento mayor que las preceptivas 211, según el art.42.2c de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, de las cuales 132 son de dominio público (9 adaptadas).

6.5 ORDENACIÓN DE LOS USOS EDIFICATORIOS

Como ya se ha indicado, la propuesta parte del reconocimiento de la singularidad del ámbito que se trata de ordenar, tanto como inclusión en el núcleo urbano existente en el entorno como por las singularidades de su estructura territorial.

La utilización de edificios de tipología disgregada para la vivienda colectiva refuerza una premisa de ordenación en la que se trata de evitar hacer líneas continuas y se busca una ordenación lo más orgánica posible, presentando dimensiones características que se concretan en una altura de planta baja, tres plantas altas y bajo cubierta en los edificios. De esta manera se agota la edificabilidad, liberando la mayor superficie posible de suelo para espacios libres.

El resultado son edificios que se modulan a partir de una tipología de viviendas que no necesitan patios interiores, con todas sus piezas habitables volcadas a las zonas libres y

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

calle perimetral, las plazas de garaje disponen de acceso por el vial posterior de servicio, con la posibilidad en caso de edificación conjunta de unificar entradas, en cualquier caso con esta solución se descarga al viario principal de la presencia de entradas a garajes y su previsión en el viario.

La orientación respecto del soleamiento resulta igualmente beneficiosa para las viviendas al haber resuelto el interior del ámbito con zonas libres ajardinadas, protegiendo el uso residencial de la influencia del tráfico de la autopista con una banda paralela a esta de árboles sobre una gran superficie de espacio libre.

La superficie máxima construida total que se alcanza es de 21.108,10 m^2, no superando el coeficiente de edificabilidad máximo de 0,65 m^2/m^2, pormenorizándose la cuantificación de los parámetros en el cuadro de características correspondiente.

La ordenación propone una solución de bloques aislados con destino residencial como predominante sin perjuicio de los comerciales compatibles que cumplirán en cualquier caso con el parámetro del 1% (Art. 78.5 del Reglamento de Planeamiento).

6.6 COORDINACIÓN CON LAS PREVISIONES DE LAS NN.SS

Puesto que el ámbito de actuación conforma un suelo que es el remate del borde del núcleo y las NN.SS. no tienen ninguna previsión específica, no será necesario coordinar ninguna acción prevista, salvo la ampliación de la Travesía de la Coutelana para la que las NN.SS. fijan un ancho determinado. El resto del viario se resuelve con criterios de continuidad y mejora del trazado existente.

6.7 LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN

El coste de ejecución material de la urbanización del ámbito que nos ocupa se calcula en el Estudio Económico y Financiero que acompaña a la presente Memoria, resultando un importe total de la inversión (IVA incluido) imputable a los propietarios del suelo de 1.967.011,39 €, por lo que se alcanza una repercusión por m^2 de superficie construida en el ámbito de la Modificación Puntual de las NN. SS. de Cambre de 93,19 €/m^2, y por m^2 de superficie bruta del sector de 60,57 €/m^2.

6.8 EL APROVECHAMIENTO TIPO

Se plantea el mantenimiento del aprovechamiento que las Normas Subsidiarias del Concello de Cambre le reconocían a estos terrenos. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se parte de la base de que cada sector de Suelo Apto para Urbanizar constituye un área de reparto independiente, resultando:

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

SAU-RD1. Edificabilidad de la zona: 0,65 m^2/m^2 distribuida en los siguientes usos:

. Vivienda colectiva: 0,4459 m^2/ m^2

. Vivienda colectiva de protección: 0,1911 m^2/ m^2

. Comercial en planta baja: 0,0130 m^2/ m^2

Edificabilidad expresada en m^2 de uso característico de vivienda colectiva:

(0,4459 x 1) + (0,1911 x 0,70) + (0,013 x 0,95) = 0,5920 m^2/ m^2

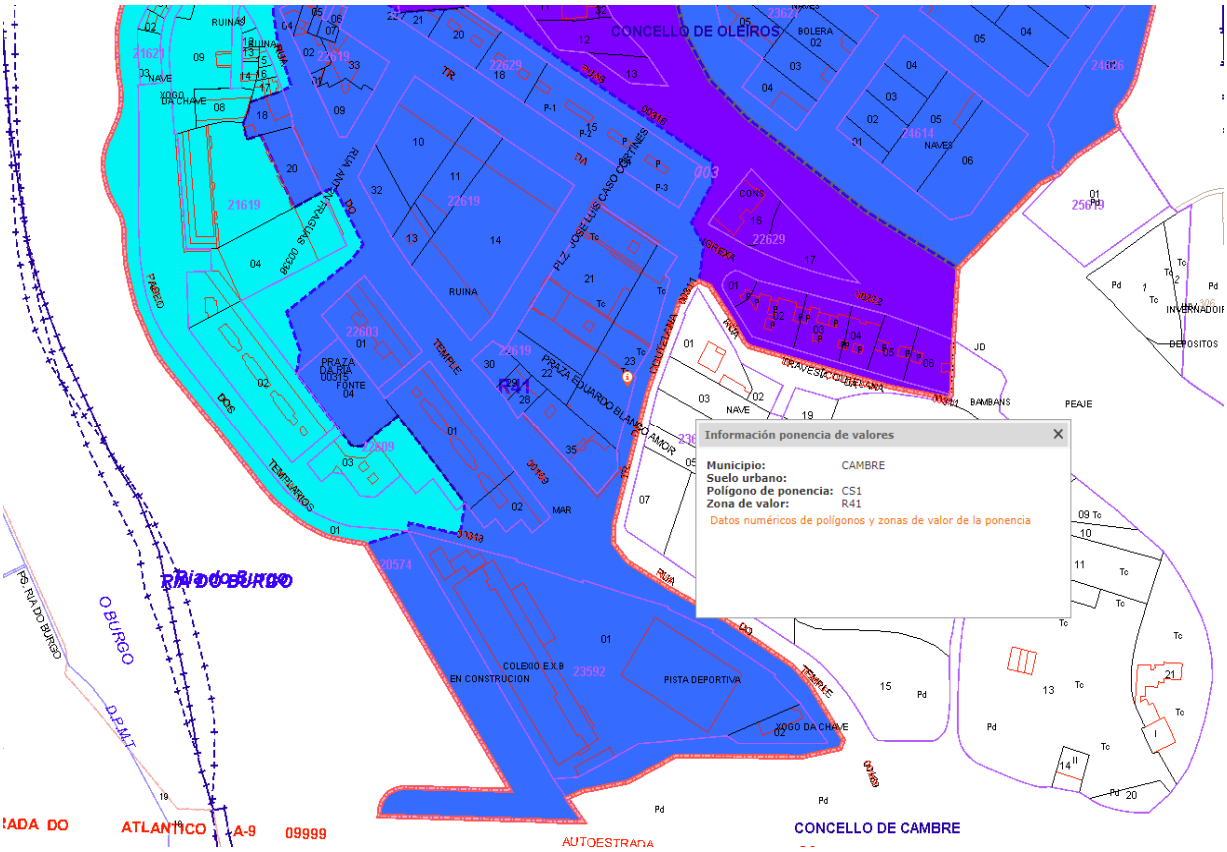
AAT	AREA AMBITO TOTAL	AB+SGA	32.474,00 m^2
SGA	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		0,00 m^2
AB	AREA BRUTA DEL SECTOR	AN-SGA	32.474,00 m^2
SVE	SISTEMA VIARIO EXIST. (SE MANTIENE)		0,00 m^2
AN	AREA NETA DEL SECTOR	AB-SVE	32.474,00 m^2
AR	AREA REPARTO	AAT-SVE	32.474,00 m^2
EP	EDIFICABILIDAD PRIVADA	AN x 0,65	21.108,10 m^2
	USO CARACTERISTICO		Residencial Colectiva
	APROVECHAMIENTO TIPO	APROV. LUCRATIVO TOTAL m^2 USO CARACTERISTICO AR	0,5920 m^2/ m^2

En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se determinará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables del uso característico, por la superficie total del área, incluyendo los sistemas generales pertenecientes a la misma, con exclusión de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias que se mantengan.

La ordenación planteada no presenta una ordenación completamente homogénea al contemplar usos y tipologías diferentes en el interior del áreas, de tal manera que se requiere ponderación comparativa de usos de cada una de ellas y la definición de aprovechamiento tipo. No se considera diferencia por posición en el ámbito dada su pequeña superficie.

Para los efectos de deducir el reparto de cargas y beneficios en este área se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización para los usos particulares, tomando como referencia la Ponencia de Valores Catastrales de Cambre más actual, del año 2015 en el supuesto de uso característico el de vivienda colectiva:

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.



RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2014
VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R32	433.00	433.00	433.00	260.00	433.00	64.95		433.00	324.75	1.35		0.40	0.60
R36	321.00	321.00	321.00	193.00	321.00	48.15		321.00	240.75	1.35		0.40	0.60
R41	210.00	210.00	210.00	126.00	210.00	36.00		210.00	157.50	1.30		0.40	0.60
R47	103.00	103.00	103.00	62.00	103.00	36.00		103.00	77.25	1.20		0.40	0.60
R53	60.00	60.00	60.00	36.00	60.00	36.00		60.00	45.00	1.15		0.40	0.60
R55	50.00	50.00	50.00	36.00	50.00	36.00		50.00	37.50	1.15		0.40	0.60
R57	40.00	40.00	40.00	36.00	40.00	36.00		30.00	26.25	1.10		0.40	0.60

Con la referencia de la ponencia de valores se considera también la utilización de los coeficientes de homogeneización en otros municipios del área urbana en ámbitos similares:

Ayuntamiento de Oleiros, Nos

- Vivienda colectiva 1,00
- Vivienda colectiva de protección 0,70
- Comercial en planta baja de edificio residencial 1,00

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Para el caso de este ámbito se tiene en cuenta su posición de remate del núcleo y menor densidad por lo que se considera apropiado reducir el peso del uso comercial con respecto a lo que sucede en el área contigua de Nos o la igualdad que considera la Ponencia para la zona urbana contigua de mayor densidad de población, por lo que finalmente los coeficientes a utilizar serán los siguientes:

- Vivienda colectiva	**1,00**
- Vivienda colectiva de protección	**0,70**
- Comercial en planta baja de edificio residencial	**0,95**

6.9 ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

La distribución de aprovechamiento para el sector se expresa a continuación.

APROVECHAMIENTO DE HECHO	21.108,10 m^2 uc
APROVECHAMIENTO DE DERECHO	18.997,29 m^2 uc
CESION AL AYUNTAMIENTO	2.110,81 m^2 uc
EXCESO DE APROVECHAMIENTO	0,00 m^2 uc

6.10 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para la ejecución del sector se establece el Sistema de **Compensación**.

6.11 ESQUEMA DE TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Abastecimiento de agua

El pre-cálculo de la red de abastecimiento se realiza para la totalidad del ámbito considerado en las Normas Subsidiarias del Concello de Cambre. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2). Esta dotación se entenderá globalmente; es decir, incluyendo perdidas en la red, regado de viales y zonas verdes.

Pero también fija que en todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, de esto y de los ajustes definitivos en el Proyecto de Urbanización resultará la red definitiva.

La red de abastecimiento se diseña mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía, para poder dotar al ámbito de una alta garantía de suministro, en este caso

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

los testeros de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento.

El tendido de los tubos se efectuará a una profundidad mínima de 60cm de tal manera que en todos sus puntos se encuentre como mínimo 30cm por encima de las conducciones de saneamiento. En los cruces de las calles las conducciones de abastecimiento se reforzarán con envolvente de hormigón. Los diámetros mínimos de los tubos en la red serán de 63mm. Si sobre ella hubieran de instalarse hidrantes de diámetro 80mm el entubado del que se deriven tendrá un diámetro mínimo de 100mm. Si los hidrantes proyectados son de diámetro 100mm el entubado del que se deriven tendrá un diámetro mínimo de 150mm. De preferencia se utilizará el polietileno de alta densidad o la fundición dúctil como materiales de los conductos.

La velocidad del agua en los tubos principales deberá estar comprendida, salvo justificación razonada en contra, entre 0,5 y 1,8 m/s.

Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

Se establecerá una red de regadío e hidrantes en todas las zonas de parque, jardines y demás espacios públicos libres, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de regadío serán de los materiales y modelos adoptados por el Concello de Cambre, conectadas a las redes independientes derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de regadío se justificará conforme a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y del calibre establecidos por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán en las condiciones y a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como al lado de los edificios de equipamiento y de aquellos susceptibles de mayor riesgo.

Igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán lo establecido en la normativa sectorial.

En todos los casos, el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro del entubado de que deriva.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanquidad y la durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 10 atmosferas. Los materiales

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para entubados de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

El número de viviendas de cálculo vendrá determinado por el siguiente cuadro:

PARCELA	VIVIENDAS	
	REALES	EQUIVALENTES
PARCELA 1	22	22
PARCELA 2	22	22
PARCELA 3	41	41
PARCELA 4	22	22
PARCELA 5	22	22
PARCELA 6	22	22
PARCELA 7	22	22
PARCELA 8	22	22
COMERCIAL	0	5

El total de viviendas y comerciales de cálculo para todo el ámbito sería de 195 viviendas equivalentes, quedando:

- Viviendas y comerciales 200
- Zona Dotacional (3.185 m^2 x (1,5/1000)) 5
- Zona verde (12.233 m^2 x (1,5/1000)) 20
- Zona de viales (9.521 m^2 x (1,5/1000)) 15
- TOTAL VIVIENDAS EQUIVALENTES 240

Se estiman, para garantizar un dimensionamiento holgado de las instalaciones, un total de 240 viviendas equivalentes.

Según las condiciones de urbanización de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre y con una media por vivienda de 3,5 habitantes sería:

Consumo diario = 300 x 3,5 x 240 = 252.000 l/día (2,92 l/seg)

Caudal punta:

252.000 x 3,5/(24 x 3.600) = 10.21 l/seg

La dotación contra incendios será capaz de suministrar el caudal mínimo exigido por la compañía suministradora.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

En lo que respecta al trazado, dada la estructura de la urbanización se parte de una conducción principal de carácter general de 200 mm de diámetro que discurre paralela á vía CP-1706 y a la calle existente travesía de A Coutelana, que estructura o condiciona el desarrollo del ámbito afectado por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre y que se conecta en dos puntos de la red municipal existente en los extremos, según lo indicado en el informe de la empresa suministradora.

Teniendo en cuenta las conexiones previstas, indicadas por la Compañía de Gestión del Servicio Municipal de Aguas, la red diseñada permitirá alcanzar al menos un caudal próximo a los 5,79 l/seg. en cada punto de acometida, siendo suficiente para atender a la demanda de consumo estimada.

En la evaluación económica de la actuación, además de tenerse en cuenta el coste de las conexiones a través de los ámbitos de gestión en suelo urbano, se valora la repercusión de las obras de conexión a los sistemas generales, estimados en el informe aportado por la compañía Gestión del Servicio Municipal de Aguas.

A partir de la conducción principal se desarrolla una red mallada de menor entidad, con diámetros de 100 mm.

La red quedará divida 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. En todo caso respetándose las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Las bocas de incendios se proyectarán, dispuestas de tal manera que, con radios de 100 m, se superponen las áreas de servicio. Del diseño de la actuación se concluye la necesidad de implantar 5 hidrantes contra incendios que se instalarán en las conducciones de mayor tamaño.

De igual manera se colocarán las bocas de riego para las labores de limpieza y riego.

En el plano O.11 se indica el trazado, diámetro y material de las conducciones que conforma la red de abastecimiento.

Red de Saneamiento

El saneamiento se realizará con un sistema separativo, diferenciando aguas pluviales de residuales, teniendo suficiente capacidad para admitir las emisiones de los equipamientos y de los usos comerciales, además de las viviendas que componen la ordenación.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1JKj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

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

La red estará formada por un conjunto de colectores enterrados en los que se dispondrá de pozos de registro. Estos pozos salvarán cambios de dirección, de pendiente, encuentros entre colectores y acometidas. Además, en el caso de la red de pluviales, recibirán el agua de los sumideros que se conectan a través de ellos.

Las secciones mínimas de la red de sumideros, 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, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando entubado de plástico o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

Las pendientes mínimas en los ramales iníciales 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 estas será de cero con cinco (0,5) metros cúbicos para los sumideros de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico como mínimo para los restantes.

Para el cálculo de la red de sumideros 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, que no podrá ser inferior al 85%. Para los caudales de aguas de lluvia, se consideran, a partir de datos pluviométricos oficiales, el cálculo de líneas de máxima avenida extraordinaria en períodos de retorno de 500 años, teniendo en cuenta la modificación de caudales producida por el máximo desarrollo del planeamiento, las secciones representativas de los canales y los elementos singulares que afecten a la capacidad del transporte.

Las conducciones serán soterradas, siguiendo el trazado de la red viaria o los espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica, el recubrimiento mínimo del entubado medido desde su generatriz superior, será de 1,25m, y en residuales de 1,0m para zonas no rodadas y 1,5m para zonas rodadas, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante, y nunca a menos de 0,30m de distancia.

Las obras especiales de aliviaderos o sifones dispondrán de pozos de limpieza a la entrada y a la salida.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Se dispondrán pozos de registro cada 50m, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

Podrán utilizarse cualquiera de los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para entubados de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones señaladas en él.

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.

La conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá en pozos de registro.

Se tomarán medidas oportunas para invertir los actuales grados de impermeabilización en las urbanizaciones (próximos al 90%) por unos más acordes con el ciclo hidrológico natural (escorrentías de aproximadamente un 10%), para así evitar la contaminación por arrastre y la generación de grandes caudales de aguas debajo de los núcleos urbanos. Para eso se estudiarán sistemas que solo transporten el agua sobrante en origen, permitiendo que el coeficiente de escorrentía de los terrenos previos a la urbanización no varíe o lo haga mínimamente, esto se ha tenido en cuenta en el diseño de la ordenación procurando evitar la continuidad en los edificios y ordenando la ubicación de las zonas libres.

Red de aguas fecales

La red se planifica de forma independiente para atender a cada parte del ámbito del sector, pero es evidente que la presencia por la CP-1706 del colector general condicionará la ejecución de la red.

El caudal de cálculo se obtiene a partir del caudal de abastecimiento, considerando:

- Dotación: 900 l/viv día
- Caudal punta: 0,035 l/viv seg
- Diámetro mínimo: 300 mm.

El caudal total lo dividiremos en zonas, cada una de ellas afectada por un colector. Estos colectores recogerán las aguas residuales de las viviendas del ámbito. También tendrán capacidad para recoger los vertidos aportados por la red existente provenientes de la zona interior en su caso:

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

COLECTOR	DEMANDA (l/s)
COLECTOR 1	7,88

Con la hipótesis de flujo uniforme en lámina libre y para canalizaciones circulares el diámetro de diseño en metros se obtiene mediante la fórmula de Manning-Strickler:

$$i = \frac{n^2 (Q/A)^2}{RH^{\frac{4}{3}}}$$

Siendo:

Q= Caudal en m^3/seg

A=Sección en m^2

Rh=Radio hidráulico en m.

n=Número de Manning

i=Pendiente del colector en tanto por uno.

Considerando canalizaciones que tienen n=0,01, y adoptando una velocidad comprendida entre 0,5 e 5 m/s se comprueba que la sección mínima adoptada de 300 mm resulta suficiente para toda la red. En todo caso, para el colector oeste se adoptará una sección de 400 mm dado su importancia. Por lo tanto los colectores tendrán las siguientes secciones:

COLECTOR	SECCION ADOPTADA mm
COLECTOR 1	400

<u>Red de aguas pluviales</u>

Se plantea una red de recogida de aguas pluviales de forma similar a la proyectada para la recogida de las aguas fecales previniendo la ejecución de tres colectores independientes de tal forma que se producen dos puntos de vertido, coincidentes con los de la red de saneamiento de aguas fecales.

El caudal de cálculo se obtendrá por el Método Racional Modificado.

La ecuación propuesta por este método para la evaluación del caudal de avenidas es la siguiente:

$$K = \frac{C * I * A}{3,6} * K$$

Siendo:

C Coeficiente de escorrentía de la cuenca en estudio (adimensional)

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

I Máxima intensidad media en el intervalo de tiempo igual al tiempo de concentración, en mm/h

A Área de la cuenca, en km^2

K Coeficiente de uniformidad

O Coeficiente de uniformidad refleja la falta de uniformidad de la lluvia en cuencas grandes, y depende fundamentalmente del tiempo de concentración:

$$K = 1 + \frac{tc^{1.25}}{tc^{1.25} + 14}$$

Se adopta como superficie mínima para el cálculo de los caudales de cada colector de 0,25 Ha.

Para una intensidad de lluvia máxima de 62 mm/f (correspondiente a un período de retorno de 2 años), tomando un coeficiente de escorrentía medio de 0,80 el caudal de cálculo será el siguiente para cada tramo:

COLECTOR	AREA(Ha)	CAUDAL (m^2/s)
COLECTOR 1	1,5O	0,12

Por lo que aplicando la fórmula de Manning-strickler anteriormente descrita, obtenemos las siguientes secciones:

COLECTOR	SECCION ADOPTADA
COLECTOR 1	PVCØ300

En los planos de saneamiento de aguas pluviales y residuales se indica el trazado y sección de los conductos; la sección mínima de los conductos será de 315 mm de diámetro.

Red de gas

Se prevé la ejecución de la red de gas que dará servicio a las distintas edificaciones.

El diseño de la red y 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 e o OM 26.10.1983) y de sus Instrucciones Complementarias. La red que se ejecute tendrá las características exigibles para el suministro, a través de ella, del gas natural.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Las conducciones serán enterradas, así como las instalaciones complementarias. Los fosos tendrán una base firme, continua y exenta de materiales que puedan dañar la conducción. Su profundidad será como mínimo de 0,60 m medidos desde la rasante del terreno.

Las uniones serán estancas y mantendrán el nivel de calidad del resto de la canalización, cumpliéndose, en todo caso, las especificaciones de las Normas UNE que correspondan al material utilizado.

La separación de la conducción con otras instalaciones será como mínimo de 0,20 m en cruces y 0,40 m en paralelo para la Media Presión A y de 0,10 m en cruces y 0,20 m en paralelo para la Media Presión B y Baja Presión.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre incorpora un trazado previo de las canalizaciones de gas domiciliario para atender las necesidades del mismo que, en todo caso, será reajustado según las previsiones de la Compañía suministradora.

Red eléctrica

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre incorpora un trazado previo de las canalizaciones de MT y BT para atender las necesidades del mismo que, en todo caso, será reajustado según las previsiones de la Compañía suministradora.

Tanto en baja como en alta tensión las redes de distribución serán subterráneas.

Las redes de distribución tendrán las siguientes características:

Baja Tensión: 380/220 V.

Alta Tensión: Máximo 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.

La red de servicio de iluminación pública será independiente de la red general.

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 substituya y, si no, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario al que se destina.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio lo requiera, la propiedad estará obligada a facilitar 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.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada comunitaria o pública, preferentemente enterrados, salvo aquellos que se realicen en locales.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición enterrada siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de sumideros. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano.

Cualquier centro de transformación enterrado deberá situarse dejando una distancia libre mayor de 1 m a cualquiera conducción rígida existente (saneamiento, abastecimiento, gas, telefonía, etc.). esta distancia podrá reducirse si cuenta con autorización expresa del Concello y de la entidad titular de la conducción afectada.

Las subestaciones de transformación distarán más de cinco (5) metros de los muros y cimientos de los edificios colindantes.

Red de Media Tensión y Centros de Transformación

La potencia total en el ámbito se obtendrá a partir de los diferentes usos a los que se destinarán las parcelas y a su superficie o dotación. Para esto, se aplicará lo establecido en la Instrucción ITC-BT-10 del vigente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión"(RD 842/2002, de 2 de agosto).

Los usos del ámbito se describen a continuación:

Uso residencial

En el ámbito de actuación el número de viviendas totales alcanza las 195.

Para el cálculo de la potencia prevista se establece un coeficiente de simultaneidad de 0,51 y un grado de electrificación básico según lo establecido en la ICT-BT-10.

La potencia total destinada a uso residencial resulta:

$P_{viviendas}$ = 195 x 0,51 x 5,75 = 571,84Kw

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Para realizar el cálculo de la potencia demandada por los garajes y trasteros de los edificios se estima la ejecución de 9.026,84 m^2 construidos destinados a tal uso (equivalente a 2 plantas sótanos); de modo que aplicando un valor de 20w/m^2 de superficie de garaje resulta un valor de:

$P_{garajes}$ = 9.026,84 x 0,02 = 180,54Kw

Para efectuar el cálculo de la potencia demandada por los servicios comunes de los edificios se estimará la instalación de un ascensor por cada portal, 2 en el bloque 3 (9), considerándose ésta 15Kw de modo que se incluyan en este valor el resto de los servicios comunes.

$P_{servicios\ comunes}$ = 9 x 15 = 135,00Kw

La potencia total destinada a uso residencial resulta la suma de las anteriores:

$P_{uso\ residencial}$ = 887,36Kw

<u>Uso comercial</u>

Para obtener el valor de la potencia total instalada, se aplicará un valor de 100w/m^2, de modo que los valores resultan:

$P_{uso\ comercial}$ = 422 x 0,1 = 42,22Kw

<u>Uso dotacional</u>

Para obtener el valor de la potencia total instalada, se aplicará un valor de 100w/m^2, dado que las NN SS no establecen la edificabilidad se considerará del 50%, suficiente para cumplir los estándares mínimos, para una superficie de 3.185,00 m^2 resultarían 1.592,50 m^2 de modo que los valores resultan:

$P_{uso\ dotacional}$ = 1.592,50 m^2 x 0,1 = 159,25Kw

<u>Iluminación pública</u>

Se aplicará un valor de consumo de 7 w/m^2, resultando:

$P_{ILUMINACION\ PUBLICA}$= (12.233,00+9.521,00) x 0,007 = 152,27Kw

La potencia resultante en el ámbito de actuación será la suma de las anteriores y tendrá un valor:

P_{TOTAL} = 1.241,10Kw

Aplicando el coeficiente de simultaneidad correspondiente a las redes de baja tensión, según se establece en el Reglamento de Acometidas Eléctricas, la potencia total será:

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

P_{TOTAL} = 1.241,10Kw x 0,4 = 496,44 Kw

La potencia total resultante expresada en Kva será:

P_{TOTAL} = 496,44 / 0,85 = 421,97 Kva

Por lo tanto, será necesario instalar como mínimo dos centros de transformación de 2x400Kva de potencia, que se localizarán preferentemente asociadas a las zonas libres privadas de uso público, en el presente caso se han ubicado tres centros tal como se refleja en el plano O.01 y otros.

La alimentación eléctrica de Media Tensión al ámbito se realizará mediante un anillo en su mayor parte interior al ámbito que se conecta a la red existente en los centros de transformación situados en la parte inferior.

Las líneas de Media Tensión se realizarán con conductor normalizado de aluminio tipo RHZ1, alojados bajo tubo de polietileno corrugado de alta densidad de 160 mm de diámetro. Se dispondrá de una única terna (tres conductores unipolares) por cada tubo.

Los tubos irán enterrados en gavias de 50cm de ancho, de forma que la profundidad mínima de la terna más próxima a la superficie sea de 60 cm. En los cruzamientos con calles o carreteras, los tubos estarán hormigonados en todo su recorrido y a profundidad mínima del tubo más allegado al pavimento será de 80cm.

Se dispondrá de cinta de señalización como mínimo a 10cm por encima de los cables.

Los proyectos que se ejecuten con posterioridad tendrán en cuenta las previsiones realizadas así como las indicaciones de la compañía suministradora, cumpliendo en todo momento los reglamentos de Alta y Media Tensión en vigor.

Red de Baja Tensión

La red de electricidad de Baja Tensión permitirá el suministro eléctrico a los edificios previstos así como el alumbrado público mediante líneas que partirán de los centros de transformación desde donde se alimentan, se procederá al cálculo de cada una de las líneas de alimentación, siguiendo los criterios de máxima intensidad y caída de tensión.

Las expresiones utilizadas para la realización de los cálculos serán:

1.- Intensidad máxima admisible:

$$I = \frac{P}{\sqrt{3xVxcos\varphi}}$$

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

2.- Caída de tensión máxima

$$\Delta V = \frac{LxP}{\sqrt{3xKxSxV}}$$

Siendo:

I Intensidad en amperios

P Potencia en Watios

V Tensión nominal en Voltios

φ Cos Factor de potencia

S Sección de conductor en mm2

L Longitud de la línea en metros

K Coeficiente de conductividad, que toma el valor de 35 para el aluminio.

ΔV Caída de tensión en Voltios

Los valores de intensidad máximas admisibles por los conductores serán los establecidos en la Instrucción ITC-BT-007 del vigente "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión". Los conductores que se emplearán serán unipolares de aluminio de tensión nominal 0,6/1 kV. La sección del conductor neutro será la misma que las de los conductores de fase y cada línea discurrirá por un solo tubo.

Los tubos serán de polietileno corrugado de alta densidad y 160mm de diámetro, e irán alojados en gavias de 50cm de ancho y la profundidad mínima de la línea más próxima a la superficie del suelo será de 60cm.

En los cruzamientos los tubos estarán hormigonados en todo su recorrido y la profundidad del tubo más próximo al suelo será de 80cm.

Se dispondrá de una cinta de atención situada como mínimo a 10 cm de los cables.

Red de iluminación pública

La red de iluminación pública se dividirá en iluminación viaria e iluminación de zonas verdes y peatonales. La relación entre la separación y la 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 estuviese delimitada y se justifique adecuadamente.

Iluminación viaria

Para la iluminación de la red viaria se considera un valor mínimo de iluminancia en servicio de 8 lux. El alumbrado se realizara mediante lámparas de vapor de sodio alta

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

presión (V.S.A.P.) de 250 w de potencia o su alternativa equivalente en leds, situadas sobre columnas de 9 m de altura.

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

En intersecciones de vías se continuara con 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 puntos de luz deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos. En las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

Iluminación de zonas verdes y peatonales

El valor mínimo de iluminancia en servicio en estas zonas será de 5 lux. La iluminación se realizara mediante lámparas de vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.) de 125 w de potencia, situadas sobre columnas de 4 m de altura.

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

En las alineaciones los puntos de luz alternarán con los árboles, o bien se fijarán en las fachadas de los edificios, o sobre cierres de las parcelas. En todo caso serán compatibles la disposición de los puntos de luz con el arbolado de las aceras y plazas públicas.

La expresión que se aplicará para realizar el cálculo de la distribución de la red de alumbrado será.

$$D = \frac{FxNxC}{ExE}$$

Siendo:

D Distancia entre puntos de luz en metros

F Flujo luminoso de la lámpara en lúmenes

N Factor de utilización

C Factor de conservación

E Iluminancia media en servicio en lux

A Ancho de la calzada en metros

Los conductores serán unipolares o multipolares de cobre, de tensión asignada 0,6/1Kv, siendo la sección mínima de 6 mm^2.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Las secciones de los conductores se calcularan teniendo en cuenta los criterios de máxima intensidad y caída de tensión, no siendo esta superior al 3% desde el origen de la instalación, conforme a lo establecido en la instrucción ITC-BT-019.

Las expresiones utilizadas para la realización de los cálculos eléctricos de las líneas tendrán en cuenta lo establecido en la Instrucción ITC-BT.09, de modo que la potencia aparente de las lámparas de descarga sea 1,8 veces la potencia en watios.

Intensidad máxima admisible

Trechos monofásicos

$$I = \frac{1{,}8xP}{V}$$

Trechos trifásicos

$$I = \frac{1{,}8xP}{\sqrt{3xV}}$$

Calculada la sección de los conductores por densidad de corriente se comprobara la validez mediante el cálculo de la caída de tensión mediante las siguientes expresiones:

Caída de tensión máxima

Trechos monofásicos

$$\Delta V = \frac{2xLx1{,}8xPxcos\varphi}{KxSxV}$$

Trechos trifásicos

$$\Delta V = \frac{Lx1{,}8xPxcos\varphi}{KxSxV}$$

Siendo:

I	Intensidad en Amperios
P	Potencia en Watios
V	Tensión nominal en Voltios
Cos φ	Factor de potencia (se considerará 0,9)
S	Sección del conductor en mm2
L	Longitud de la línea en metros
K	Coeficiente de conductividad, que toma el valor de 56 para el cobre.
ΔV	Caída de tensión en Voltios

La red de alumbrado se realizará con canalización enterrada mediante tubos de polietileno corrugado de alta densidad de 90mm de diámetro. Estos tubos irán enterrados a una profundidad mínima de 40cm del nivel del suelo medidos desde la cota inferior del tubo, y dispondrán de cinta señalizadora.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Red de telecomunicaciones

Esta Modificación Puntual de las NN. SS. incorpora un trazado previo de canalización conjunta de la red de telecomunicaciones para atender a las necesidades del mismo que, en todo caso, será reajustado según las previsiones de las Compañías suministradoras.

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

Las conexiones, o diseño de la red y su cálculo se realizaran conforme a los criterios de la Compañía concesionaria, y de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 401/2003 de 4 de abril que regula este tipo de infraestructuras.

Se prevé la implantación de conducciones enterradas que permitan albergar los servicios de telecomunicaciones, tanto los de telefonía (Red Básica y Red Digital de servicios Integrados) como los servicios de telecomunicación.

La canalización se hará mediante tubos de PVC. Las gavias y los bancos de tubos mantendrán en todo caso una distancia mínima de seguridad de 20cm respecto a las conducciones de electricidad y de 30cm con respecto a las conducciones de sumideros de agua.

Las acometidas a las nuevas edificaciones previstas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cambre se harán obligatoriamente a través de una única arqueta de entrada que tendrá un mecanismo de cierre de seguridad y posibilitará el acceso a todos los servicios y a los distintos operadores, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (I.C.T) de fecha 22.2.99, no permitiéndose la implantación de cableado visto por las fachadas.

La Coruña, diciembre 2017

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ANEXO 1

SINTESIS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1.1 SINTESIS DE LA MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

1.3 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

1.4 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

1.5 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE EQUIPAMIENTOS DE DOTACIONES PÚBLICAS

1.6 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ANEXO 1. SINTESIS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

1.1 SINTESIS DE LA MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL

El presente documento tiene por objeto establecer las determinaciones estructurales de la ordenación urbanística para la transformación de los terrenos clasificados en las NN.SS como Suelo Apto para Urbanizar SAU-RD1 “A Barcala”, hoy en una situación de de cierta indefinición como consecuencia de la entrada en vigor de la ley 2/2016 del suelo de Galicia.

Se redacta esta propuesta por expreso encargo de VERNALIA INVERSIONES S.L. propietario mayoritario del ámbito, y atendiendo a las indicaciones del Ayuntamiento en respuesta a petición de clarificación sobre el régimen urbanístico aplicable al citado ámbito. La estructura parcelaria es relativamente sencilla teniendo en cuenta lo que suele suceder habitualmente en estos ámbitos de borde y con escasa presencia de edificaciones u otros elementos que hacen compleja su gestión y desarrollo urbanístico.

La topografía se configura como una bolsa de suelo rodeada de viales que marcan las pautas seguidas en la ordenación.

1.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

El sector se ubica a continuación del núcleo urbano de El Temple, A Barcala, del que solo lo separa una calle abierta con un ancho aproximado de 7m. El perímetro del sector, la carretera AC-1706 y la calle existente por su lindero oeste, la presencia de la AP-9 junto con la ordenación de la trama urbana contigua, marcan las pautas de la ordenación. Por tanto el objetivo perseguido fue completar esta malla urbana no solo en cuanto a las infraestructuras, sino fundamentalmente en la disposición de los volúmenes edificables, tanto desde una perspectiva de encaje en el municipio, como del de los futuros usuarios del ámbito ordenado y urbanizado.

La ordenación persigue la mejora de la imagen urbana, rematando su urbanización y la ligazón entre las partes, mediante la utilización de la tipología de vivienda colectiva en edificación abierta, fomentando, de esta manera, la aparición de espacios libres públicos en continuidad con los ya existentes.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

1.3 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	32.474,00 m^2
APROVECHAMIENTO TIPO	0,65 m^2/m^2
M^2 LUCRATIVOS	21.108,10 m^2
M^2 TOTALES PARA CALCULO DE CESIONES	21.108,10 m^2
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	0,00 m^2
AMBITO COMPUTABLE	32.474,00 m^2
DENSIDAD MAXIMA	60 viv/ha
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	195

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

RESIDENCIAL	20.685,94 m^2
Residencial vivienda Libre 136 viviendas	14.480,16 m^2
Residencial vivienda Protección 59 viviendas	6.205,78 m^2

APROVECHAMIENTO TERCIARIO

TERCIARIO-COMERCIAL	422,16 m^2

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DE SUELO (m^2)

RESIDENC.	COMERC.	CESION EQUIPAM.	CESION ESPACIO LIBRE/ZONA VERDE (incluso ZONA AFECCIÓN CARRETERAS)	CESION VIARIO	TOTAL
7.479,84	0,00	3.185,00	12.289,00	9.520,16	32.474,00

Viario rodado	3.474,00 m^2
Viario peatonal	3.788,16 m^2
Plazas aparcamiento	2.258,00 m^2
TOTAL VIARIO	9.520,16 m^2

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CUADRO DE SUPERFICIES DE CESION LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.						TOTAL DOTACIONES	
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS						m² suelo	plazas
PARQUES Y JARDINES, AREAS DE OCIO, EXPANSION Y RECREO	*RESID. /HOTEL.*	**18**	m² / 100 m² edificables	3.799,46	m² suelo	3.799,46	
Reserva de suelo nunca inferior a		**10%**	de sup. total ámbito	3.247,40	m² suelo		
	TERC./ INDUST.	**10%**	de sup. total ámbito	0,00	m² suelo		
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS							
SERVICIOS SANITARIOS, ASISTENCIALES, EDUCATIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS	*RESID. /HOTEL.*	**10**	m² / 100 m² edificables	2.110,81	m² suelo	2.110,81	
	TERC./ INDUST.	**2%**	de sup. total ámbito	0,00	m² suelo		
APARCAMIENTO							
Nº DE PLAZAS	*RESID. /HOTEL.*	**1**	cada 100 m² edificables	211	plazas		211
		25%	del total para dominio público	53	plazas		53
	TERCIARIO	**2**	cada 100 m² edificables	0	plazas		
		20%	del total para dominio público	0	plazas		
	INDUSTRIAL	**1**	cada 100 m² edificables	0	plazas		
		25%	del total para dominio público	0	plazas		
						5.910,27	**211** **53**

1.4 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

CUADRO DE EDIFICABILIDADES

Nº PARCELA	Nº MAX. VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m^2)
Parcela 1	22	2.344,03
Parcela 2	22	2.344,03
Parcela 3	41	4.601,80
Parcela 4	22	2.442,12
Parcela 5	22	2.344,03
Parcela 6	22	2.344,03
Parcela 7	22	2.344,03
Parcela 8	22	2.344,03
TOTAL	195	21.108,10

Nota: No se especifica la ubicación de las viviendas sujetas a régimen de protección, ni del aprovechamiento de cesión, se determinarán en la fase de compensación.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CUADRO DE SUPERFICIES/OCUPACION (m^2)

Nº PARCELA	OCUPACION SOTANOS	OCUPACION PLANTA BAJA (m^2)	
		EDIFICACION	ESPACIO LIBRE PRIVADO
Parcela 1	782,06	484,00	298,06
Parcela 2	947,69	484,00	463,69
Parcela 3	1.489,14	1.027,33	462,40
Parcela 4	955,82	582,09	373,75
Parcela 5	947,69	484,00	463,69
Parcela 6	1.040,92	484,00	556,31
Parcela 7	633,87	484,00	149,87
Parcela 8	633,87	484,00	149,87
C.T.	48,78		
TOTAL	**7.479,84**	**4.513,42**	**2.917,64**

1.5 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE EQUIPAMIENTOS DE DOTACIONES PUBLICAS

CESION DE ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES

SLEL	5.319,00 m^2
SGEL	6.970,00 m^2
TOTAL ZV COMPUTABLE	**12.289,00 m^2**

CESION PARA EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS	**3.185,00 m^2**

1.6 CUADRO DE CARACTERISTICAS DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

PLAZAS NORMALES	123
PLAZAS ADAPTADAS	9
TOTAL PLAZAS EN DOMINIO PUBLICO	**132**

La Coruña, diciembre 2017

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ANEXO 2

INFORME MUNICIPAL SOBRE LA RELACION DE TITULARES CATASTRALES DEL AMBITO SAU-RD1

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CAMBRE
CONCELLO
R.E.L. 01150177

CONCELLO DE CAMBRE
(A Coruña)
12 MAR 2013
SAÍDA Nº 2208

Ref 417 SU 01
Asunto: Relación titulares catastrais ámbito SAU RD1.

En resposta a súa solicitude de data 16 de xaneiro de 2013, achégase informe emitido polo delineante municipal con data de 8 de marzo de 2013, no que se detalla a relación de titulares catastrais do ámbito do SAU RD 1.

Cambre, 8 de marzo de 2013
A concelleira delegada da área de
Urbanismo e Medio Ambiente
P.D. (R.A. Nº 1000/2011, do 17 de xuño)

CONCELLO DE CAMBRE (ALCALDÍA)

Rocío Vila Díaz

C.I.F. P-1501700-G

D. José Manuel Mantiñán Soler, en representación de
Vernalia Inversiones S.L.

Plaza de Santa Catalina, 139-5º
A Coruña.

Adro, 1-15660 CAMBRE (A Coruña) Telf. 981 613 128 Fax 981 675 969 E.mail: cambre@cambre.org www.cambre.org

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CAMBRE
CONCELLO
R.E.L. 01150177

En relación á solicitude efectuada por Vernalia Inversiones SL o 16 de xaneiro de 2013 con número de rexistro de entrada 497, na que solicitan a relación de propietarios do ámbito SAU RD-1, achégase a relación de titulares catastrais do ámbito do SAU RD-1, segundo os datos obtidos da sede electrónica do catastro o día 7 de marzo de 2013

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	DOMICILIO FISCAL	SUP m2
2360901NH5926S0001TI	BRANDARIZ BARROS DOLORES	LG LA SEARA-S.PEDRO DE NOS 15176 OLEIROS (A CORUÑA)	786
2360902NH5926S0001FI	FRESCO RODRIGUEZ JOSE	TR COUTELANA 4 Pl:01 Pt:DC 15679 CAMBRE (A CORUÑA)	187
2360903NH5926S0001MI	TORREIRO Y ESPIÑEIRA S L L	TR DA COUTELANA 2 15679 CAMBRE (A CORUÑA)	734
2360904NH5926S0001OI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	654
2360905NH5926S0001KI	CONDE FERNANDEZ EDUARDO ORLANDO BARBEITO REBOREDO MARIA FRESCO BARBEITO SANTIAGO FRESCO BARBEITO RAMON SEGUNDO	RU DAS TOXEIRAS 1118 15171 OLEIROS (A CORUÑA) LG VINXEIRA PEQUENA 48 15189 CULLEREDO (A CORUÑA) CL VINXEIRA PEQUENA-CELAS 48 15189 CULLEREDO (A CORUÑA) CL SANTA TERESA 2 Pl:05 Pt:D 15002 A CORUÑA (A CORUÑA)	1910
2360906NH5926S0001RI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	814
2360907NH5926S0001DI	SOLER MIGUEZ LUIS	RU TEMPLE 15679 CAMBRE (A CORUÑA)	653
2460807NH5926S0001QI	EN INVESTIGACION ARTICULO 47 DE LA LEY 33 2003		1427
2460808NH5926S0001PI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	160
2460809NH5926S0001LI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	359
2460810NH5926S0001QI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	449
2460811NH5925N0001PY	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	1276
2460812NH5925N0001LY	SANTISO IGLESIAS MARIA	LG SAN PEDRO NOS-SEARA 15176 OLEIROS (A CORUÑA)	465

C.I.F. P-1501700-G

Adro, 1-15660 CAMBRE (A Coruña) Telf. 981 613 128 Fax 981 675 969 E.mail: cambre@cambre.org www.cambre.org

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

	PILAR SANTISO IGLESIAS ANA MARIA SANTISO IGLESIAS MANUELA	 CL TRAV.DA IGRESIA-O TEMPLE 3 Pl:01 Pt:I 15679 CAMBRE (A CORUÑA) AV VALLE INCLAN 53 15172 OLEIROS (A CORUÑA)	
2460813NH5925N0001TY	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	6473
2460814NH5925N0001FY	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	213
2460815NH5925N0001MY	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	2392
2460816NH5926S0001OI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	8536
2460817NH5926S0001KI	CONDE FERNANDEZ EDUARDO ORLANDO BARBEITO REBOREDO MARIA FRESCO BARBEITO SANTIAGO FRESCO BARBEITO RAMON SEGUNDO	RU DAS TOXEIRAS 1118 15171 OLEIROS (A CORUÑA) LG VINXEIRA PEQUENA 48 15189 CULLEREDO (A CORUÑA) CL VINXEIRA PEQUENA-CELAS 48 15189 CULLEREDO (A CORUÑA) CL SANTA TERESA 2 Pl:05 Pt:D 15002 A CORUÑA (A CORUÑA)	435
2460818NH5926S0001RI	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	598
2460819NH5926S0001DI	CONFER INVERSIONES SL	CL ISAAC PERAL,PG.ESP.SANTO 167 15160 SADA (A CORUÑA)	268
2460820NH5925N0001KY	VERNALIA INVERSIONES S L	CL CURROS ENRIQUEZ 18 Pl:01 Pt:B 15177 OLEIROS (A CORUÑA)	281
2460821NH5295N0001RX	GONZALEZ MIGUEZ ANTONIO	RU A BARCALA 17 Pl:BJ 15679 CAMBRE (A CORUÑA)	2207

O que se informa aos efectos oportunos.

Cambre, 8 de marzo de 2013

O delineante municipal

Asdo.: Javier Villares Losada

ANEXO 3

INFORME MUNICIPAL SOBRE LOS SERVICIOS URBANISTICOS PARA EL DESARROLLO DEL MODIFICACION PUNTUAL DEL AMBITO SAU-RD1 “A BARCALA”

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CAMBRE
CONCELLO
R.E.L. 01150177

CONCELLO DE CAMBRE
(A Coruña)
15 FEB 2013
SAÍDA Nº 1401

REF.: S93/411
ASUNTO: CONTESTACIÓN ESCRITO

En contestación ao seu escrito de data 7 de xaneiro de 2013, nº de Rexistro de Entrada 163, no que solicita informe de servizos urbanísticos necesarios para o desenvolvemento do Plan Parcial do SAU-RD1 " Barcala", adxunto remíteselle informe elaborado ao respecto polo Enxeñeiro de Camiños Municipal, Xefe da Sección de Servizos o 13 de febreiro actual.

Cambre, 14 de febreiro de 2013
Concejala Delegada del Area de
Urbanismo y Medio Ambiente.
P.D. (R.A. n.º 1000/2011, de 17 de xunio)

CONCELLO DE CAMBRE * ALCALDÍA *

Rocío Vila Díaz.

C.I.F. P-1501700-G

Sr. D. JOSE MANUEL MANTIÑAN SOLER, na representación de VERNALIA INVERSIONES, S.L.
Plaza Santa Catalina, núm. 139-5º - 15003 – **A CORUÑA**

Adro, 1-15660 CAMBRE (A Coruña) Telf. 981 613 128 Fax 981 675 969 E.mail: cambre@cambre.org www.cambre.org

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CONCELLO DE
CAMBRE
R.E.L. 01150177

SECCIÓN DE SERVIZOS

Asunto: Servizos urbanísticos para o desenvolvemento do Plan Parcial do SAU-RD1 "A Barcala".

INFORME

En relación co escrito presentado por D. José Mantiñán Soler, coa data do día 7 de xaneiro de 2013, con número de rexistro de entrada 163, no que solicita un informe de servizos urbanísticos necesarios para o desenvolvemento do Plan Parcial do SAU-RD1 "A Barcala", infórmase o seguinte:

Antecedentes:

Este informe basearase nos servizos públicos de titularidade municipal como son o saneamento, o abastecemento e o alumeado público, mentras que os outros servizos como suministro de electricidade, telecomunicacións ou gas son de carácter público en canto o seu acceso xeral para os abonados, pero a súa titularidade é privada, polo non é obxecto deste informe.

1. Estudio denominado "Análisis de alternativas e proposta de solución dos viales 11 e 17 do Plan Sectorial da Rede Viaria de A Coruña, Arteixo, Culleredo, Cambre e Oleiros", de decembro de 2007, o cal afecta directamente o Plan Parcial do SAU-RD1 "A Barcala", por ser atravesado este por un vial.
2. Resolución do 2 de xullo de 2009, da Secretaría Xeral da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, publicada no DOG Nº 141 con data 21 de xullo de 2009, pola que se fan públicas as adxudicacións definitivas de varios contratos administrativos, entre as que se atopa o Contrato de servizo para o proxecto de trazado e construción da obra de actuacións no ámbito metropolitano da Coruña, conexión CP-1706-AP 9 en A Barcala, e San Pedro de Nós AP-9 (clave AC/09/029.01), (AT/026/2009).
3. Escrito presentado por D. Roberto Castro Blanco, o día 3 de agosto de 2009, con número de rexistro de entrada 10520, Director do proxecto de trazado e construcción da obra: Actuacións no ámbito metropolitano da Coruña, conexión CP-1706/AP-9 na Barcala, e San Pedro de Nos/AP-9, co fin de que se indicasen os servizos afectados.
4. Informe da Sección de Servizos de data 13 de novembro de 2009, respecto a petición de servizos afectados no ámbito de actuación da conexión CP-1706/AP-9 na Barcala, e San Pedro de Nos/AP-9.
5. Con data do 22 de xaneiro de 2013, e número de rexistro de saída 623, solicítase informe á empresa "Instelec, S.L.", adxudicataria da conservación e mantenimiento das instalacións de alumeado municipal e dos centros dependientes do Concello de Cambre
6. Con data do 22 de xaneiro de 2013, e número de rexistro de saída 624 solicítase informe á empresa "Augaservi, S.L.", adxudicataria do servizo de abastecemento e saneamento do Concello de Cambre.

Informe:

Segundo consta no informe emitido por "Augaservi, S.L.", referenciado anteriormente:

- *"La red de saneamiento que discurre por delante de la parcela en la carretera general es tubería de fibrocemento Ø 700 mm. y en ramal es tubería de PVC Ø 200 mm.*

C.I.F. P-1501700-G

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CONCELLO DE
CAMBRE
R.E.L. 01150177

SECCIÓN DE SERVIZOS

- *La red de abastecimiento general por la carretera general es tubería de fundición Ø200 mm y el frente de la finca es tubería de fundición Ø250 mm., por el ramal de la parte de atrás de la finca es fundición Ø 100 mm. y en el ramal hay tubería de polietileno Ø 50mm."*

Segundo consta no informe emitido por "Instelec, S.L.", referenciado anteriormente *"En las carreteras del perímetro de la parcela indicada existen tres tipologías de puntos de luz: en fachada, en poste de hormigón (ambos con tendido aéreo) y sobre báculo (tendido subterráneo). Los de la Carretera de O Temple-Cambre son alimentados a trvés del Centro de Mando CACM01 el resto son puntos de luz a consumo libre".*

O camiño que linda coas parcelas obxecto de informe é o codificado provisonalmente con código 00406, estando pavimentado con aglomerado asfáltico nun ancho duns cinco metros, existindo beirarrúas por un lado (lado oposto a parcela obxecto de informe). Mentras que na estrada DP-1706 de titularidade da Deputación da Coruña, exiten beiraruas por ambos lados.

A rede de pluviais na estrada DP-1706 é competencia da Deputación da Coruña, polo que deberá pedirlle informe a esa administración, pero se pode anticipar que na zona existen canalizacións de pluviais.

Existe canalización de augas pluviais nas beiraruas existentes no camiño codificado provisonalmente con código 00406 polo marxe contrario a parcela obxecto de informe.

O longo da estrada DP-1706 discorre unha rede semafórica, o cal está conexionada á instalación dos semáforos da zona da Rúa dos Muiños.

Deberá facer as obras de urbanización esixibles para a conexión cos sistemas xerais existentes e para a ampliación ou reforzo destes.

Deberáse ter en conta as posibles afeccións con respecto ao Plan Parcial que se poidan derivar do proxecto de trazado e construción da obra de actuacións no ámbito metropolitano da Coruña, conexión CP-1706-AP 9 en A Barcala, e San Pedro de Nós AP-9 (clave AC/09/029.01), (AT/026/2009), descoñecéndose a día de hoxe o seu estado de tramitación.

Respecto a subministración de enerxía eléctrica ao non ser un servizo municipal, o único que podemos constatar é que na zona existe tendido aéreo, pero non a súa capacidade, nin de que transformador se alimenta a zona, para o que terán que pórse en contacto coa empresa subministradora Unión Fenosa.

Respecto ao resto dos servizos, Telefonía, Gas, Telecomunicacións, etc, deberá pórse en contacto coas empresas distribuidoras de tales servizos, por ser de titularidade privada.

É o que se ten que informar aos efectos oportunos.

Cambre, 13 de febreiro de 2013

O Enxeñeiro de Camiños Municipal
Xefe da sección de servizos

Asdo.: Oscar Souto Muíño

C.I.F. P-1501700-G

Adro, 1 - Teléfono: 981 613 128 - Fax: 981 675 969 - 15660 CAMBRE (A CORUÑA)
HTML: //www.cambre.org E-mail: cambre@cambre.org

ANEXO 4

TRAMITE DE CONSULTA URBANISTICA SOBRE LA DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA 2b

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CONCELLO DE CAMBRE
Rexistro Auxiliar de Urbanismo
(A Coruña)
09 MAR 2016
ENTRADA N.º 4130

AL CONCELLO DE CAMBRE

D. JOSÉ MANTIÑÁN SOLER, arquitecto, con NIF número 32.418.224-T y domicilio a efectos de notificaciones en C/San Andres 139-5º1, actuando en nombre y representación de **VERNALIA INVERSIONES SL** según se tiene ya acreditado en el expediente iniciado para la aprobación del PLAN DE SECTORIZACIÓN SAU RD1 A BARCALA (CAMBRE), ante ese Ayuntamiento comparezco y digo:

Que ese Ayuntamiento tiene en trámite expediente para la aprobación de PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SAU-RD1 A BARCALA, promovido en su día por VERNALIA INVERSIONES SL.

Que dicho expediente quedó paralizado como consecuencia de la aprobación inicial de un proyecto sectorial de carreteras que afectaba de forma radical al ámbito que nos ocupa, el cual finalmente fue aprobado definitivamente sin incluir el trazado viario por el término municipal de Cambre.

Que a consecuencia de esta y otras incidencias no fue posible alcanzar la fase de aprobación inicial.

Que la entrada en vigor el próximo día 20 de marzo de la ley 2/2016 del suelo de Galicia, con su disposición transitoria PRIMERA 2 leída en su estricta literalidad, pudiera producir consecuencias negativas para el futuro desarrollo del ámbito.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CONCELLO DE CAMBRE
Rexistro Auxiliar de Urbanismo
(A Coruña)
09 MAR. 2016
ENTRADA N.º 41330

GABINETE ABOGADOS
FRANCISCO ANTAS PÉREZ
CARLOS HERNÁNDEZ LÓPEZ
Compostela, 8-3º Izq. 15004 A Coruña Telf.: 981 220 765 - Fax: 981 227 164

RÉGIMEN APLICABLE AL SAU-RD1 A BARCALA (CAMBRE) TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 2/2016.

Se emite el presente informe a petición de VERNALIA INVERSIONES SL y con ocasión de la aprobación de la ley 2/2016 del suelo de Galicia, cuya entrada en vigor se producirá el próximo día 20 de marzo con eventuales efectos sobre el ámbito arriba citado

ANTECEDENTES

1.- El SAU-RD1 es un SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU), clasificado así en las Normas Subsidiarias de Cambre (NN.SS) aprobadas en el año 1994.

2.- En el año 2012 se iniciaron las fases preparatorias para acometer el desarrollo urbanístico de dicho ámbito, que se ultimaron en abril de 2013 con la presentación ante el Ayuntamiento, por parte de VERNALIA INVERSIONES SL (propietaria de terrenos de más del 50 por 100 del ámbito), de un anteproyecto que es informado por los servicios municipales con

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

observaciones, pero aceptando su condición de suelo urbanizable contiguo al suelo urbano con las consecuencias que de ello se derivaban de lo dispuesto en la DT Primera d) cuarto párrafo de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUPMR) en cuanto a los derechos a materializar y el procedimiento a seguir. Dicho documento de inicio es remitido por el Ayuntamiento, en su calidad de órgano promotor, a la Consellería de Medio Ambiente Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia, en su calidad de órgano ambiental, a los efectos previsto en el art. 84 de la LOUPMR y en la ley 9/2006 de 28 de abril.

3.- En setiembre de 2013 el órgano ambiental, tras el correspondiente trámite de información pública y consultas, resuelve someter el planeamiento de desarrollo al procedimiento de evaluación ambiental estratéxica a cuyos efectos se anuncia la redacción del preceptivo documento de referencia.

4.- En noviembre de 2013 VERNALIA INVERSIONES SL recibe comunicación a través del Ayuntamiento de Cambre de un requerimiento del órgano ambiental para que adapte el documento de inicio a un proyecto sectorial de carreteras (actuaciones en el ámbito metropolitano de A Coruña: conexión CP 1706-AP9 na Barcala e San Pedro de Nos-AP9, clave AC/09/029.01) que había sido sometido al trámite de información pública por resolución de 14 de octubre de 2013 (DOG 208 de 30 de octubre).

Paralizada por esta razón la tramitación del trámite medioambiental en el expediente de desarrollo urbanístico, y tras escritos presentados por parte de VERNALIA INVERSIONES SL en los que se discrepaba de la obligación de presentar nuevo documento adaptado a un proyecto aún no aprobado, en enero de 2015 se

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

presentó escritos ante el Ayuntamiento, ante la Axencia Galega de Infraestructuras y ante el órgano ambiental, solicitando la declaración de caducidad del expediente correspondiente al proyecto de nuevos accesos, con petición de reactivación del trámite y expedición del documento de referencia. Denegada esta petición por parte del órgano ambiental, y comunicada dicha decisión a VERNALIA INVERSIONES SL por parte del Ayuntamiento, en marzo de 2015 se interpuso recurso de alzada que quedó sin resolver.

Finalmente, el 11 de agosto de 2015 se publicó en el DOG anuncio de resolución que ponía fin al trámite de información pública del expediente arriba referido con aprobación definitiva del proyecto excepto en lo atinente al desarrollo previsto por el término municipal de Cambre que quedaba en suspenso y pendiente de un nuevo proyecto acorde con las previsiones del Plan Sectorial. Quedaba así definitivamente excluida cualquier afección sobre el ámbito del SAU-RD1.

5.- En esta situación, el 10 de febrero pasado se produce la aprobación por el parlamento de Galicia de la citada Ley 2/2016 que entrará en vigor el próximo día 20 de marzo.

I N F O R M E

PRIMERO.- La DT Primera de la ley 2/2016 regula el Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento ya aprobado a su entrada en vigor (el texto de la citada DT ya revela su escasa precisión jurídica en su encabezamiento cuando se refiere a los

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

municipios *"...con planeamiento no adaptado..."* a la citada ley 2/2016, siendo así que ello es una redundancia: un municipio con planeamiento adaptado estaría fuera del ámbito de aplicación de las disposiciones transitorias) o sin planeamiento aprobado.

Nos detendremos en el apartado 2 de dicha DT que se refiere al planeamiento anterior a la ley 9/2002, y por tanto no adaptado a ésta que es el caso del SAU RD1. Dice lo siguiente:

> *El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la ley 9/2002 de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, de acuerdo con las siguientes reglas:*
>
> *(....)*
>
> *a) Al <u>suelo urbanizable delimitado</u> se le aplicará lo dispuesto en esta ley para el suelo urbanizable.*
>
> *b) Al suelo urbanizable no delimitado, apto para urbanizar, o rústico apto para el desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de esta ley, se le aplicará el régimen del suelo urbanizable previsto en ella.*
>
> *(...).*

Una lectura literal del apartado b) de la citada DT lleva a concluir que el SAU-RD1 va a ser, con la entrada en vigor de la nueva ley, (parece difícil que a fecha de 20 de marzo pueda variar su situación de tramitación que sin embargo sí se habría producido de haberse mantenido una actitud más diligente por parte de las Administraciones concernidas), la de un suelo rústico.

De ser ello así, y de consolidarse definitivamente esa situación, a VERNALIA INVERSIONES SL no le quedaría otra alternativa que ejercitar la correspondiente acción de responsabilidad patrimonial al amparo del art. 139 de la ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

SEGUNDO.- Antes de hacer esta lectura literal se impone sin embargo exponer algunas consideraciones.

1.- En planeamientos aprobados antes de la ley 9/2002 NO EXISTE EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El suelo urbanizable se categorizó de diferentes modos en las numerosas leyes que sucesivamente se dictaron en materia de urbanismo:

TRLS 1976	PG	Urbanizable programado (SUP) – Urbanizable no programado (SUNP)
	NN.SS	Zonas aptas para urbanizar (SAU)
LASGA 1985		Idem
TRLS 1992		Idem. Las SAU de NN.SS se equiparan al SUP (art. 11)
LSG 1997	PG	Urbanizable (con actuaciones programadas o concertadas, por tanto SUP) – Rústico apto para urbanizar (SRAU)
	NN.PP	Idem
LOUPMR 2002	PG	Urbanizable delimitado (SUD) – Urbanizable no delimitado (SUND).
	NN.SS	SAU (limitados a actuaciones IGVS)

La referencia al SUD en la DT estudiada, en relación con planes anteriores a la LOUPMR no puede por tanto leerse desde la estricta literalidad, a salvo de dejar sin contenido el primer apartado del epígrafe "a)", y convertir todo el suelo urbanizable de estos planes en suelo rústico, que claramente no es el objetivo de la DT citada.

2.- Un primer criterio a seguir para la aplicación de la norma en cuestión pasa por poner en relación esta DT con la de la LOUPMR (los *"...antecedentes históricos y legislativos..."* a los que hace mención el art. 3 del C.Civil), que es en donde aparecen las categorías del SUD/SUND. Así, dependiendo de la conversión del

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

suelo allí efectuada, seguirá el tratamiento como SUD a los efectos de la LSG 2016.

La DT Primera de la LOUPMR atendía a la misma finalidad que la aquí estudiada: la adaptación al nuevo sistema de clasificación de las situaciones nacidas anteriormente.

En dicha norma se hacía una primera asimilación en función de la legislación que le sirvió de cobertura a la clasificación. Así:

Bajo vigencia LSG/97	SUP: Aplicación de lo dispuesto para SUD en LOUPMR
	Resto (SRAU): Aplicación de lo dispuesto para SUND en LOUPMR
Bajo vigencia leyes anteriores	SUP, SUNP, SAU: Aplicación de lo dispuesto para SUND en LOUPMR

Adviértase que la norma no produce una "conversión" de clasificaciones, sino una aplicación a los diferentes suelos de un concreto régimen; régimen que tiene consecuencias que afectan a los procedimientos de desarrollo (planes de sectorización en el caso de los SUND, planes parciales en el caso de los SUD) y a los derechos (art. 46 LOUPMR).

Según lo dispuesto en dicha norma, los SAU contemplados en NN.SS. (éste era el ámbito específico en el que nacía esta concreta clasificación) pasarían a tener la consideración de SUND. Hasta aquí por tanto la DT aquí estudiada parece mantener una plena coherencia con su predecesora.

Pero a continuación, la DT citada hacía una mención muy precisa a un supuesto muy concreto: el de los SUP, SUNP (*"...resto de suelo urbanizable..."*) o SAU resultantes de planes aprobados bajo la vigencia de leyes anteriores a 1997 que estuvieran <u>CONTIGUOS SIN SOLUCIÓN DE CONTINUIDAD CON EL SUELO URBANO</u>,

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

respecto de los cuales se disponía el reconocimiento de los límites de edificabilidad propios y específicos del SUD, y su desarrollo a través de un Plan Parcial (que es el instrumento exclusivo de los SUD) aunque, sí, con una especialidad propia de los SUND: el informe vinculante de la Xunta de Galicia antes de su aprobación definitiva (86.1.d LOUPMR). Ante esa dualidad de tratamiento parece que debe darse prevalencia al régimen del suelo (derechos y documento de desarrollo) frente a un trámite del procedimiento (informe vinculante); y en consecuencia parece que el tratamiento a darle a efectos de la transitoria de la LOUPMR debe de ser el de un SUD (si acaso con una especialidad en cuanto al procedimiento, pero SUD).

Desde la lectura encadenada de ambas DT cabría perfectamente concluir que el SAU-RD1 (ubicado en inmediata prolongación de un suelo urbano edificado y urbanizado para el que además se prevé una ampliación de viario, y encerrado por el resto de sus vientos por viarios que lo separan de otros espacios ni edificados) está incluido en el primer apartado del epígrafe b) de la DT Primera 2 de la ley 2/2016, sin que ello quede desvirtuado por el hecho de que desde los promotores del desarrollo en trámite se hubiera aceptado pacíficamente hasta ahora su calificación con SUND especial (el documento presentado fue un plan de sectorización, pudiendo haber sido un Plan Parcial); las consecuencias antes de la entrada en vigor de la ley 2/2016 no eran desde luego tan drásticas como lo pueden ser ahora, y por ello no se hizo de ello cuestión.

3.- Esta conclusión queda reforzada si nos atenemos a otro de los criterios de la interpretación de las normas que se señalan en el art. 3 del C.Civil que apuntan al contexto en que se utilizan los términos

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

de una norma en relación con su espíritu y finalidad; finalidad que por otra parte está perfectamente acotada en la exposición de motivos en la que se dice que

> *Las disposiciones transitorias prevén las cuestiones que puedan derivar de la entrada en vigor de esta ley,* ***para obtener el menor impacto posible como consecuencia de las innovaciones de la ley y garantizando la seguridad jurídica****....*

No parece desde luego que el *"...menor impacto posible..."* exija que se le de un tratamiento de suelo rústico a un ámbito como es el SAU-RD1 (contiguo sin solución de continuidad con suelo urbano urbanizado y edificado y aislado de otros espacios por varias infraestructuras), que además (*"...garantizando la seguridad jurídica..."*) inició ya hace casi cuatro años su tramitación, que no pudo llegar a la fase de aprobación inicial por razón de actuaciones ajenas que impidieron su normal desarrollo hasta la fase de aprobación inicial en la que, ya sin duda alguna, el ámbito habría sido tratado al amparo de la nueva ley como suelo urbanizable a todos los efectos.

Dicho lo anterior, volvamos a la interpretación del precepto. En este plano parece claro que lo que la norma pretende, más allá de las concretas denominaciones, es diferenciar entre dos situaciones bien diferentes: la de los suelos para los que el planeamiento no ha previsto las determinaciones básicas de desarrollo, que así quedan pendientes de un trámite interpuesto entre el planeamiento general y el típico de desarrollo (el PP), y la de los suelos para los que el planeamiento general o NN.SS. establecen las determinaciones básicas para su desarrollo a través del PP (o instrumento equivalente).

Es el significado que la jurisprudencia ha venido aplicando al termino *"...ámbitos delimitados..."* de la ley del suelo estatal (última

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

versión TR RD legislativo 7/2015), relevante en materia de valoraciones en orden a la aplicación de la disposición transitoria tercera.

Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 6ª, Sentencia de 6 May. 2013, rec. 6167/2010. Ponente: Riego Valledor, José María del (en cita extensa por su importancia).

A su vez, dentro del suelo urbanizable, que es la clase de suelo que nos interesa en este recurso, el artículo 27 de la Ley 6/98 distingue entre suelo urbanizable delimitado y no delimitado, con la consecuencia de que para la valoración de uno y otro han de emplearse métodos distintos. De conformidad con el apartado 1 del indicado precepto, el suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados, para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorará aplicando al aprovechamiento que le corresponda el valor de repercusión deducido de las ponencias de valores catastrales, o de conformidad con el método residual cuando no sean aplicables o no existan ponencias, y con deducción de los gastos de urbanización, mientras que si se trata de suelo urbanizable no incluido por el planeamiento en ámbitos delimitados, de conformidad con el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 6/98 , el valor del suelo se determinará en la forma establecida por el artículo 26 de la misma Ley para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.

Por tanto, la cuestión decisiva, que determina el método a seguir en la valoración del suelo, bien el del suelo urbanizable del artículo 27.1 de la Ley 6/98 , o bien el del suelo no urbanizable del artículo 26 de la misma ley , es si el suelo expropiado, que tenía la clasificación de suelo urbanizable, se encontraba o no, utilizando las palabras del artículo 27 de la Ley 6/98 , "incluido en ámbitos delimitados, para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo".

La sentencia impugnada examina esta cuestión en su Fundamento de Derecho Tercero, a la vista de los datos que resultan del expediente administrativo y de la documentación e informe pericial acompañados a la demanda, indicando lo siguiente:

Efectivamente, la finca en cuestión (NUM001 del proyecto, catastral NUM002 , Parcela NUM003 Pº NUM004) se clasifica en las NNSS del municipio, como Suelo Urbanizable, Red Primaria Parque Urbano PQL-1, adscrito a la UEC-21, ARC-4, siendo el uso característico el Industrial, según Programa de Desarrollo de Actuación Integrada cuya propuesta fue expuesta a información pública el 23-8-02.

Dichos datos resultan del expediente administrativo así como de la documental incorporada al recurso -datos que también recoge el informe pericial acompañado a la demanda-.

Esta documental versa sobre la aprobación por la CTU -en 20-4-2004- de rectificación de errores del PGOU de Sueca, relativa a las fichas de algunas áreas de reparto, entre ellas la ARC-4.

Ello sentado ha de concluirse que, contrariamente a lo afirmado por el Jurado, resulta de aplicación lo dispuesto en apartado 1º del art. 16 de la LRAU 6/98, de 13-4 (no el ap. 2), ya que el Planeamiento ha delimitado el ámbito y ha establecido las condiciones para el desarrollo de este suelo.

Como vemos, la sentencia impugnada tras examinar los datos del expediente administrativo, y los documentos e informe pericial acompañados a la demanda,

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

concluye que el terreno expropiado tenía la clasificación de suelo urbanizable delimitado por el planeamiento. Se trata de una afirmación fáctica de la sentencia recurrida, consecuencia de la apreciación por el Tribunal de las pruebas que cita, que el recurso no impugna como resultado de una valoración arbitraria o ilógica, con infracción de las reglas de la sana crítica, por lo que a dicha clasificación urbanística habrá de estarse en la resolución de este recurso.

CUARTO.- No obstante no impugnarse la valoración de la prueba como arbitraria o irrazonable, cabe añadir que en el procedimiento obran los planos del PGOU del Ayuntamiento de Sueca, que muestran que la finca expropiada se encuentra en el Área de Reparto 4 (ARC-4) y en la Unidad de Ejecución 21 (UEC-21), así como la ficha del ARC-4, que detalla su ámbito (las UEC 3, 4, 5, 8, 21, 23 y el PQL-1), su superficie (656.243 m²), la clasificación del suelo (urbano-urbanizable), el uso dominante (industrial), la edificabilidad residencial (377.398 m²t) y el aprovechamiento resultante (0,5750 m²t/m²s), así como la ficha de la UEC-21, con detalle también de su superficie (219.745 m²), la clasificación del suelo (urbano-urbanizable), el uso dominante (industrial), la edificabilidad residencial (134.152 m²t) y la edificabilidad bruta (0,61 m²t/m²s).

También está aportado al procedimiento judicial, como documento acompañado a la demanda, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, de 30 de abril de 2004, de corrección de errores del PGOU de Sueca, en lo relativo a la ficha de Gestión del Área de Reparto ARC-4, que se acaba de citar, en la que se encuentra la finca expropiada, que modifica los datos antes expresados, de forma que la superficie total del ámbito pasa a ser de 652.273 m², la edificabilidad pasa a ser 337.121 m²t y el aprovechamiento tipo pasa a ser 0,5168 m²t/m²s.

Los datos anteriores, recogidos en el PGOU de Sueca aplicable al tiempo de inicio del expediente de justiprecio, muestran que el planeamiento había incluido los terrenos expropiados en el ámbito que había de someterse al proceso urbanizador, fijando las condiciones para llevarlo a cabo, por lo que ha de entenderse que se cumplen los requisitos de delimitación del artículo 27.1 de la Ley 6/98 , que no exige que la transformación en suelo urbano haya comenzado, sino únicamente que la transformación en urbano esté ya prevista en el planeamiento general,

En relación con lo anterior, es oportuna la cita de la doctrina de esta Sala sobre la interpretación del artículo 27 de la Ley 6/98 , en conexión con el artículo 12 del Decreto Autonómico Valenciano 201/98 , que aprueba el Reglamento de la Comunidad Valenciana en desarrollo de la Ley 6/94, reguladora de la actividad urbanística en dicha Comunidad Autónoma, relativo a la programación en suelo urbanizable, que condiciona la utilización de esta clase de suelo a la aprobación del programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. En sentencias de 3 de junio de 2011 (LA LEY 90994/2011) (recurso 3124/07), 31 de octubre de 2010 (recurso 688/08), 2 de noviembre de 2012 (recurso 4126/08) y 22 de marzo de 2013 (LA LEY 26880/2013) (recurso 2782/10), hemos mantenido que: " No constituye obstáculo a la conclusión expuesta el artículo 12 del Decreto autonómico 201/1998, porque cuando expresa en el apartado 1 que "La programación determina la urbanización de esta clase de suelo, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos al respecto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en este Reglamento ", y en el apartado 2 que "Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar los terrenos y estarán sujetos a las siguientes limitaciones ...", está contemplando la inexistencia de un instrumento de planeamiento que determine

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

ámbitos y establezca las condiciones de desarrollo, lo que no sucede en el caso de autos, en el que la superficie afectada por la expropiación, conforme vimos, sí está clasificada por el Plan General como suelo urbanizable, incluido en un sector concreto con área delimitada para el que el propio Plan General fija un aprovechamiento tipo con determinación de uso que no es posible desconocer.

Al efecto es de significar que los programas de actuación integrada contemplados en el artículo 12 de la Ley Valenciana 6/94, de 15 de noviembre (LA LEY 483/1995) , no tienen el carácter de instrumento de planeamiento u ordenación y sií, como se señala en la sentencia de esta Sala de 29 de noviembre de 2006 (LA LEY 160595/2006) - recurso de casación 1980/2003 -, con cita de las de 24 de marzo de 2004 y 4 de octubre de 2006 - recursos de casación 6461/01 y 2807/03 -, instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento en cuanto que con ellos se trata de ejecutar una concreta ordenación, que puede venir determinada en el Plan General o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen o modifiquen aquel (artículo 25 de la Ley Autonómica).

Queremos advertir con lo precedentemente expuesto que no es posible que, a efectos del justiprecio de una actuación expropiatoria, se prescinda de la ordenación pormenorizada del suelo dada por un instrumento de planeamiento, por la falta de un programa de desarrollo de actuación integrada que, como se indica en la sentencia citada de 29 de noviembre de 2006, puede ser simultánea o posterior a la ordenación pormenorizada y solo excepcionalmente anterior.

Teniendo por finalidad los programas de actuaciones integrales identificar el ámbito de la actuación con expresión de las obras que se han de acometer, señalar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador, definir sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de obligaciones, se comprenderá que no puede respaldar una interpretación delartículo 27 de la Ley estatal 6/1998 (LA LEY 1489/1998) como la que realiza la Sala de instancia que supone, en definitiva, una infracción del principio de jerarquía normativa."

Como hemos indicado, en este caso el terreno expropiado estaba incluido, en el momento de referencia para la valoración, en una unidad de ejecución concreta, dentro de un área de reparto delimitada por el planeamiento general, con determinación de uso específico y un aprovechamiento tipo, por lo que hemos de considerar conforme a derecho la aplicación del método de valoración determinado por el artículo 27.1 de la ley 6/98 (en la redacción dada por la Ley 10/03), para el suelo urbanizable delimitado por el planeamiento, que fue el aplicado por la sentencia impugnada.

Por los anteriores razonamientos procede la desestimación del motivo examinado del recurso de casación.

STS 4652/2013. Id Cendoj: 28079130062013100624. Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso. Sección: 6. Nº de Recurso: 5287/2010. Ponente: ANTONIO JESUS FONSECA-HERRERO RAIMUNDO (también cita extensa por su importancia)

SEGUNDO .- En el único motivo casacional se denuncia por la parte recurrente infracción de los artículo 27.2 y 26 de la Ley 6/1998, por su inaplicación al caso, y del artículo 27.1 de esa misma Ley , por su indebida aplicación, y toda la argumentación descansa en que la Sala Territorial ha admitido la valoración del terreno como suelo urbanizable por llegar erróneamente a la conclusión de que estaba delimitado y por hacer una errónea interpretación del artículo 12 del Reglamento de Planeamiento de la

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Comunidad Valenciana aprobado por Decreto autonómico 201/1998, de 15 de diciembre.

El recurso no puede prosperar por dos razones que son evidentes:

Primera: porque determinar si un concreto terreno, calificado urbanísticamente como suelo urbanizable, se encuentra incluido o no en ámbitos delimitados de actuación urbanística sólo puede hacerse analizando si esos terrenos han sido materialmente incluidos en ámbitos o programas para los que el planeamiento estableció las condiciones para su desarrollo, y en el caso de autos la Sala Territorial llega a esta conclusión -el suelo está delimitado- por considerar que la finca expropiada en el momento del inicio del expediente de justiprecio porque el planeamiento establecía las condiciones para el desarrollo de aquél (" las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento en su artículo 16 regulaban la prescripciones del suelo urbanizable referidas a la tipología de "Ciudad Jardín" que se describen en el Fundamento de Derecho Cuarto de la demanda "). Por tanto, admite que el suelo podría considerarse comprendido en la situación descrita artículo 16.1 de la Ley 6/98 , esto es, por tratarse de terrenos en los que el Planeamiento general delimita sus ámbitos o se han establecido las condiciones de su desarrollo.

Segunda: Como acertadamente se dice en la sentencia impugnada, a ello no puede servir de obstáculo la previsión del artículo 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano. Efectivamente, este Tribunal en su sentencia Sala Tercera, Sección 6ª, de 2 de noviembre de 2011 (recurso de casación nº 4126/2008) ya ha tenido ocasión de señalar, en un supuesto en el que se planteó una cuestión similar, que:

*<< "Y es que **el artículo 27.2 de la Ley 6/98 establece reglas de valoración del suelo donde ya es plenamente eficaz el derecho a promover la transformación urbanística y esas reglas de valoración rigen con independencia de cómo sea la regulación detallada de aquel derecho en cada CCAA**, ello teniendo en cuenta la referencia que se realiza en dicho precepto al apartado primero del artículo 16."*

Al respecto parece oportuno recordar lo que dijimos en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia de 3 de junio de 2011, recurso de casación 3124/2007 , relativa a la interpretación del artículo 27. Decíamos en dicha sentencia y sostenemos ahora lo siguiente: "... al ser el planeamiento el que delimita el ámbito y establece las condiciones para su desarrollo nos encontramos ante un supuesto contemplado en el artículo 16.1 y que por ello es de aplicación el artículo 27.2, como con acierto entendió el Jurado.

No constituye obstáculo a la conclusión expuesta el artículo 12 del Decreto autonómico 201/1998, porque cuando expresa en el apartado 1 que <<La programación determina la urbanización de esta clase de suelo, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos al respecto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en este Reglamento >>, y en el apartado 2 que <<Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada no se entenderán incluidos en ámbitos ni con condiciones establecidas para su desarrollo, por ello no será posible urbanizar los terrenos y estarán sujetos a las siguientes limitaciones ...>>, está contemplando la inexistencia de un instrumento de planeamiento que determine ámbitos y establezca las condiciones de desarrollo, lo que no sucede en el caso de autos, en el que la superficie afectada por la expropiación, conforme vimos, sí está clasificada por el Plan General como suelo urbanizable, incluido en un sector concreto con área delimitada para el que el propio Plan General fija un aprovechamiento tipo con determinación de uso que no es posible desconocer.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Al efecto es de significar que los programas de actuación integrada contemplados en el artículo 12 de la Ley Valenciana 6/94, de 15 de noviembre , no tienen el carácter de instrumento de planeamiento u ordenación y sí, como se señala en la sentencia de esta Sala de 29 de noviembre de 2006 -recurso de casación 1980/2003 -, con cita de las de 24 de marzo de 2004 y 4 de octubre de 2006 - recursos de casación 6461/01 y 2807/03 -, instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento en cuanto que con ellos se trata de ejecutar una concreta ordenación, que puede venir determinada en el Plan General o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen o modifiquen aquel (artículo 25 de la Ley Autonómica).

Queremos advertir con lo precedentemente expuesto que no es posible que, a efectos del justiprecio de una actuación expropiatoria, se prescinda de la ordenación pormenorizada del suelo dada por un instrumento de planeamiento, por la falta de un programa de desarrollo de actuación integrada que, como se indica en la sentencia citada de 29 de noviembre de 2006 , puede ser simultánea o posterior a la ordenación pormenorizada y solo excepcionalmente anterior. Teniendo por finalidad los programas de actuaciones integrales identificar el ámbito de la actuación con expresión de las obras que se han de acometer, señalar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador, definir sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de obligaciones, se comprenderá que no puede respaldar una interpretación del artículo 27 de la Ley estatal 6/1998 como la que realiza la Sala de instancia que supone, en definitiva, una infracción del principio de jerarquía normativa".

Interpretando en los términos expuestos el artículo 27, pocas dudas puede ofrecer la falta de razón que asiste a la recurrente al remitirse a una defectuosa valoración de las condiciones urbanísticas que califica de inexistentes con apoyo en una interpretación distinta del artículo de referencia". >>

Cierto que esta jurisprudencia se asienta sobre el presupuesto de los límites que tiene la legislación estatal en relación con las concretas clasificaciones y calificaciones del suelo que son materias de competencia autonómica, lo que no sucede en el caso que nos ocupa en el que se trata de la aplicación de una norma autonómica; pero la inviabilidad de aplicar literalmente la norma autonómica, con el vacío correspondiente derivado de la derogación general de la ley 9/2002 (y sus propias DT), ha de ser suplido a medio de fuentes complementarias de entre las cuales la jurisprudencia es una principal.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

TERCERO.- Las consideraciones que se dejan expuestas nos llevan a formalizar las siguientes CONCLUSIONES

1.- No es posible hacer una interpretación literal de la DT Primera 2 de la Ley 2/2016 del Parlamente de Galicia, que derivaría en limitar la equiparación al suelo urbanizable de ésta de los suelos clasificados en planeamiento general (o NN.SS) aprobado bajo la vigencia de leyes anteriores a enero de 2002 como *"...urbanizables delimitados..."*. Ello llevaría directamente a concluir que no existirá ningún suelo urbanizable de régimen transitorio, y por tanto a la derogación general de todas las clasificaciones de suelo urbanizable procedente de planes generales o NN.SS. aprobados bajo la vigencia de leyes anteriores a 2002, y por tanto al vacío de contenido de dicha DT.

2.- La citada contradicción ha de ser salvada a medio de una interpretación realizada conforme a lo dispuesto en el art. 3 del C.Civil, a tenor de la cual ha de prescindirse de la equiparación entre el término *"...suelo urbanizable delimitado..."* de la DT con una concreta clasificación como tal *"...suelo urbanizable delimitado...."*, y seguirse un criterio histórico (en relación con las disposiciones transitorias de la ley 9/2002 derogada y con la jurisprudencia del TS), y teleológico (exposición de motivos) según lo expuesto más arriba.

3.- Que, en el caso que nos ocupa -por tratarse de un ámbito de una dimensión reducida perfectamente delimitado por vías públicas en todos sus vientos, colindante con un suelo urbanizado y edificado al que ayuda a completar algunas carencias dotacionales, que remata una pieza que no guarda relación de continuidad con otras piezas de suelo sin urbanizar, y para el que el planeamiento

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

vigente señala las determinaciones básicas y necesarias para su desarrollo (sectorización en una sola etapa, usos, edificabilidad y densidad)- estamos ante un suelo que, en aplicación de esa interpretación contextual y finalista de la norma, es un urbanizable delimitado en toda regla, y por lo tanto urbanizable según lo dispone la DT estudiada.

A Coruña, a 5 de marzo de 2016.

Fdo: Carlos Hernández López

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CAMBRE
CONCELLO
R.E.L. 01150177

CONCELLO DE CAMBRE
Rexistro Auxiliar de Urbanismo
(A Coruña)
28 ABR. 2016
SAÍDA N.º 041498

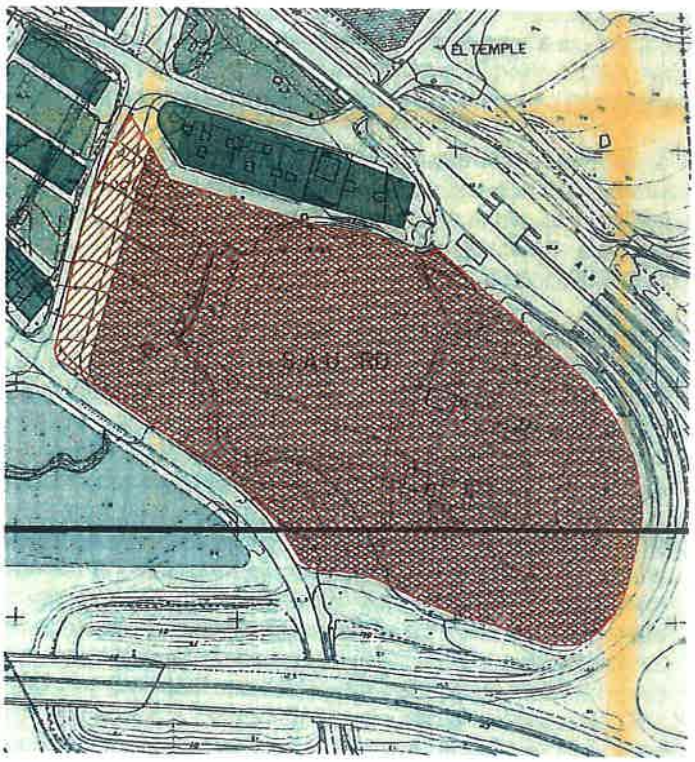
Ref/ planeamento
Asunto: certificación urbanística-
Expte:2016/U001/000012

DNA. VERÓNICA MARÍA OTERO LÓPEZ , SECRETARIA ACCIDENTAL DO CONCELLO DE CAMBRE (A CORUÑA)

CERTIFICO

Primeiro: Que polo Arquitecto Municipal, emitiuse o informe que literalmente se transcribe:

"En relación co expediente numero 2016/U001/000012 instruído a instancia de VERNALIA INVERSIONES, S.L. con CIF B15968456 e con enderezo en RIEGO DE AGUA, 7-1º A CORUÑA mediante escrito recibido no rexistro auxiliar de urbanismo con data de 09 de marzo de 2016 e rexistrado co número 04/330 no que se solicita certificado do réxime aplicable ao SAU RD-1 A BARCALA a partir da entrada en vigor da lei 2/2016 do solo de Galicia infórmase o seguinte:



O ámbito, obxecto de informe, segundo as Normas Subsidiarias de Planeamento de 1994 (en diante NSP) do Concello de Cambre (BOP número 222 do 27/09/1994) estaba clasificada como **solo apto para urbanizar** SAU RD-1 A BARCALA (urbanización prioritaria).

Adro, 1-15660 CAMBRE (A CORUÑA) Telf. 981 613 128 Fax 981 675 969 E-mail: cambre@cambre.org www.cambre.org

C.I.F. P-1501700-G

Documento firmado digitalmente. CVD: 6AwZNapZOvNT3bdmJ2gm
CN=BARCA COTELO JOSE AGUSTIN - 32746642R, GIVENNAME=JOSE AGUSTIN, SURNAME=BARCA COTELO, SERIALNUMBER=32746642R, C=ES
CN=NOMBRE OTERO LOPEZ VERONICA-MARIA - NIF 53300492Q, OU=500070015, OU=FNMT Clase 2 CA, O=FNMT, C=es
CN=GONZALEZ LEIROS JUAN - 36012230A, GIVENNAME=JUAN, SURNAME=GONZALEZ LEIROS, SERIALNUMBER=36012230A, C=ES
El documento consta de un total de 3 página/s. Página 1 de 3.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Documento firmado digitalmente. CVD: 6AwZNapZOvNT3bdmJ2gm
CN=BARCA COTELO JOSE AGUSTIN - 32746642R, GIVENNAME=JOSE AGUSTIN, SURNAME=BARCA COTELO, SERIALNUMBER=32746642R, C=ES
CN=NOMBRE OTERO LOPEZ VERONICA-MARIA - NIF 53300492Q, OU=500070015, OU=FNMT Clase 2 CA, O=FNMT, C=es
CN=GONZALEZ LEIROS JUAN - 36012230A, GIVENNAME=JUAN, SURNAME=GONZALEZ LEIROS, SERIALNUMBER=36012230A, C=ES
El documento consta de un total de:3 página/s. Página 2 de 3.

A entrada en vigor da lei 2/2016 do solo de Galicia segundo súa disposición transitoria primeira apartado 2. establece: Ao solo urbanizable non delimitado, apto para urbanizar o rústico apto para o desenvolvemento urbanístico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o **solo rústico**.

Polo que respecta os antecedentes que se relacionan en el citado informe, e consultado o expediente en trámite, confírmanse plenamente os detallados no informe achegado, que acreditan dende logo a existencia dunha iniciativa suficiente para desenvolver o SAU RD1 das NNSS iniciada en el año 2012 y cuxo desenvolvemento viuse paralizado por circunstancias alleas os promotores.

Dende este servizo técnico, y sen prexuízo do que o respecto podan informar os servizos xurídicos do concello que entendo que e a quen lle incumbe posicionarse o respecto, e miña opinión que unha lectura como a que se desprende do citado informe comportaría un alto grao de inseguridade xurídica que podía lastrar finalmente a iniciativa en marcha. Ningunha garantía terían os promotores da iniciativa y solicitantes da certificación de que a interpretación que se propon sería compartida pola Xunta de Galicia cuxa intervención no expediente parece obrigada a tenor do disposto en los arts 74.2 en relación co 46.1 de la lei 2/2016 arriba citada, ou incluso de que así o entendesen os tribunais unha eventual xudicialización do expediente.

A alternativa a proposta de VERNALIA INVERSIONES SL segundo se formaliza no informe adxunto a súa solicitude de certificación urbanística sería a de tramitar unha modificación puntual das NNSS. Esta e sen dúbida a opción más segura, aínda que para elo e necesario que esta modificación responda a un interese público que a corporación debe de declarar.

A estes efectos, y sen que elo teña que ser necesariamente compartido polo goberno municipal que e a quen le incumbe a valoración do interese que pode ter unha iniciativa e súa coincidencia cos obxectivos de política urbanística, o técnico que subscribe solo pode sinalar a existencia de razoes obxetivas que avalarían esta iniciativa. O ámbito en cuestión e una peza vacante de edificacións e de no excesiva extensión; perfectamente delimitada por infraestruturas existentes, dúas delas (a A-6 e a CP 1706) do sistema xeneral, e outra (a travesía da Coutelana) pertencente a un sistema local viario que ademais a iniciativa en cuestión axudaría a completar con un ancho razoable; situada en colindancia inmediata a un núcleo urbano densamente poboado e desenvolto nos años 80-90, con importantes carencias de zonas de esparcemento que esta iniciativa podería implementar o prever las cesións correspondentes os estándares legais (entre elas as de aparcamentos que son especialmente necesarios para unha dotación escolar existente o outro lado da CP 1706, cuxa implantación provisional se está xestionando actualmente); respecto de cuxa clasificación como solo destinado a súa transformación nunca existiu reserva o discrepancias; e no que existe acreditada xa unha iniciativa da propiedade para esta transformación.

Todas estas circunstancias fan que dende o punto de vista urbanístico no se poda opoñer obxección a seu tratamento como solo urbanizable nunha eventual modificación puntual para a que se podería utilizar a propiedade, especialmente a VERNALIA INVERSIONES SL que acredita a maioría suficiente, para a valoración

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CAMBRE
CONCELLO
R.E.L. 01150177

con concello na redacción dos documentos necesarios para a tramitación da citada modificación, o que habería de articularse a través del correspondente convenio urbanístico a subscribir e aprobar polo procedemento previsto en los artigos 165 y ss da lei 2/2016 citada.

O que se informa aos efectos oportunos.

Xefe da Sección de Planeamento e Xestión

José Agustín Barca Cotelo".

E para que conste e produza os oportunos efectos asino esta certificación por orde e co visto e prace do concelleiro delegado da área de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente e Patrimonio en virtude da Resolución de Alcaldía nº núm. 446/2016, do 18 de marzo.

Visto e prace
O concelleiro delegado,
Don. Juan González Leirós

A Secretaria accidental
Dna. Verónica María Otero López

C.I.F. P-1501700-G

Documento firmado digitalmente. CVD: 6AwZNapZOvNT3bdmJ2gm
CN=BARCA COTELO JOSE AGUSTIN - 32746642R, GIVENNAME=JOSE AGUSTIN, SURNAME=BARCA COTELO, SERIALNUMBER=32746642R, C=ES
CN=NOMBRE OTERO LOPEZ VERONICA-MARIA - NIF 53300492Q, OU=50007015, OU=FNMT Clase 2 CA, O=FNMT, C=es
CN=GONZALEZ LEIROS JUAN - 36012230A, GIVENNAME=JUAN, SURNAME=GONZALEZ LEIROS, SERIALNUMBER=36012230A, C=ES
El documento consta de un total de:3 página/s. Página 3 de 3.

Adro, 1-15660 CAMBRE (A CORUÑA) Telf. 981 613 128 Fax 981 675 969 E-mail: cambre@cambre.org www.cambre.org

DOCUMENTO Nº 2

ORDENANZAS REGULADORAS

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 2. ORDENANZAS REGULADORAS

G. NORMAS GENERALES

Art. 1.- Naturaleza, ámbito y vigencia

1. La presente Modificación Puntual desarrolla el Suelo Apto para Urbanizar SAU-RD1 "El Temple – "A Barcala" del Concello de Cambre.

2. La Modificación Puntual no entrará en vigor hasta su publicación en el D.O.G. de los textos íntegros del acuerdo de Aprobación Definitiva y de la Normativa Urbanística en el B.O.P., se complementará con lo establecido en el artículo 82.2 y 82.4 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de las Cortes Generales y el artículo 217 de la Ley 5/97 de 22 de julio de la Administración Local de Galicia. Su vigencia será indefinida.

3. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación, de Reparación y de Parcelación, tanto privadas como de carácter público que se pretendan realizar dentro del ámbito de esta Modificación Puntual.

Art. 2.- Relación con las NN.SS. de planeamiento del Concello de Cambre

En los puntos no contemplados en la presente Modificación Puntual, se aplicará lo dispuesto en las NN.SS. del Concello de Cambre.

Art. 3.- Alcance Normativo de los documentos

1. El alcance normativo de esta Modificación Puntual deriva del contenido normativo de los documentos que lo integran.

   La documentación que debe integrar la Modificación Puntual se establece en el art. 58 de la ley 2/2016.

2. La cartografía a escala 1:500 que constituye la base gráfica sobre la que se dibujo la planimetría tendrá el carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y determinaciones de las actuaciones del planeamiento o de petición de licencia urbanística. El Concello podrá crear la correspondiente Ordenanza para la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Art. 4.- Modificaciones

La modificación de cualquiera de los elementos de la Modificación Puntual se ajustará a lo previsto en la ley 2/2016 en el art. 83, y lo dispuesto por estas Ordenanzas.

Art. 5.- Desarrollo obligatorio

Para la ejecución y el desarrollo de la Modificación Puntual se redactará obligatoriamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Art. 6.- Estudios de Detalle

Se podrán redactar Estudios de Detalle, para completar o reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes edificables y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento. Sin alterar las condiciones de esta Ordenanza y dentro de las parcelas correspondientes.

Art. 7.- Sistemas de actuación

Se fija como sistema de actuación el de **COMPENSACION**. Este sistema solo podrá ser substituido por alguno de los contemplados en la Ley 2/2016 y en los supuestos establecidos en el Reglamento. Cualquier cambio del sistema de actuación deberá acompañarse del análisis de su repercusión en el estudio económico-financiero.

Art. 8.- Definiciones

A efectos de estas Normas, cada vez se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en adelante:

1. Alineación.

   Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela que la separa de los espacios libres públicos.

2. Alineación actual.

   Son los linderos de las parcelas con los espacios libres públicos existentes.

3. Alineación oficial.

   Las alineaciones adquieren el carácter de oficiales a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual. Las definidas en este documento pueden encontrarse en los planos de ordenación y en la Normativa

   .

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

4. Línea de edificación.

Es aquella línea que la futura edificación no puede sobrepasar, salvo con los salientes cuando estén permitidos. La línea de edificación puede ser exterior o interior.

- Exterior: cuando se refiere a la fachada de la edificación que da frente a espacios libres públicos o a los privados que limiten con aquellos.

- Interior: cuando se refiere a la fachada opuesta a la anterior. A su vez esta puede ser:

a) Línea de edificación interior en planta piso: es aquella que no puede ser ºrebasada por la edificación, salvo por la prolongación de la planta baja.

b) Línea de edificación interior en planta baja: es aquella que solo puede ser alcanzada por la prolongación de la planta baja, o por la edificación de planta baja al interior de la parcela que acoge la edificación principal.

5. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida entre la línea de edificación exterior y la línea de edificación interior. En las zonas donde se permite la prolongación de la planta baja o la edificación de planta baja en el interior de la parcela que acoge a la edificación principal, también se considera como edificable esta parte de la parcela, aunque con las restricciones señaladas en el documento.

6. Retranqueos.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre a alineación oficial y la línea de edificación cuando ambas no coinciden. Así mismo las separaciones de la edificación respecto a los demás linderos de la parcela edificable se denominarán retranqueos: retranqueos laterales cuando se refieran a los linderos laterales o retranqueos posteriores sí se refieren al linde posterior de la parcela.

7. Rasantes.

Es el perfil longitudinal de una vía. La cota de rasante se medirá en puntos del eje. Se utiliza la expresión rasante del terreno para referirse al perfil del terreno natural. Para la medición de alturas de edificación se tomará como referencia la rasante de la acera en contacto con las alineaciones o la natural del terreno según lo establecido en las ordenanzas particulares de zona.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1JKj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

8. Rasantes oficiales.

   Son las definidas en el documento a partir de los puntos y cotas altimétricos establecidos en los planos de ordenación correspondientes, así como las fijadas en los documentos que lo desenvuelvan.

9. Líneas de cornisa

   Es la Línea resultante de la intersección del plano de fachadas con el plano de cubierta. Puede ser real o resultado de la intersección de las prolongaciones en proyección de ambos planos.

10. Altura de la edificación.

    La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio. Para su regulación se podrán utilizar una o ambas de estas unidades de medida:

    a) La distancia vertical en metros medida desde la rasante de la acera a la que de frente la edificación o a la del terreno en la edificación exenta, hasta la línea de cornisa.

    b) Número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y las plantas altas y en los casos en los que se establezca en las condiciones generales de volumen, la planta semisótano.

11. Altura máxima de la edificación.

    Es aquella que la edificación no puede superar. Se establecerá en número máximo de plantas y/o en metros. Habrán de respetarse ambas condiciones.

12. Altura de pisos.

    Se entenderá por altura de pisos la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

13. Altura libre de pisos.

    Se entenderá como la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

14. Superficie ocupada.

    Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la soterrada y los vuelos.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1JKj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

15. Superficie edificada o construida por planta.

    Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

16. Superficie total edificada o construida.

    Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas que componen el edificio.

17. Superficie útil.

    Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso al que se destina. La superficie útil de una planta o del edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará por la cara interior de los paramentos terminados.

18. Coeficiente de edificabilidad.

    El coeficiente de edificabilidad (abreviadamente edificabilidad) es la relación entre la superficie total edificada o construida y la superficie de la proyección horizontal del terreno, que en ningún caso podrá superar la resultante de la prevista en la documentación del presente documento para cada una de las parcelas. Los proyectos que se presenten para el otorgamiento de licencias podrán plantear cambios en los usos aquí previstos a nivel de parcela con los ajustes correspondientes, debiéndose en ese caso justificar el cumplimiento de los parámetros máximos aquí contemplados mediante la aplicación en su caso de los coeficientes correctores por usos.

    El coeficiente de edificabilidad (abreviadamente edificabilidad) es la razón entre la superficie total edificada o construida y la superficie de la proyección horizontal del terreno.

    Se puede expresar de dos formas:

    * Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie total de un sector o polígono de ejecución incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos libres e incluso los de cesión obligatoria.

    * Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente se expresa como razón entre la superficie total edificada y la superficie neta de la parcela o, de ser el caso, la

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1JKj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

superficie del sector o polígono de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

Se atendrá a lo dispuesto en el art. 41.4.a de la Ley 2/2016.

19. Patio.

    Se considera patio a todo espacio libre rodeado teórica o realmente por fachadas interiores. También será considerado patio cualquier espacio no edificado, interior a las alineaciones exteriores y que tenga su perímetro rodeado por la edificación por lo menos en las dos terceras partes de su longitud total.

20. Patio de parcela.

    Es aquel que se encuentra situado dentro de la parcela edificable.

21. Patio de Manzana.

    No se contemplan

22. Patio inglés.

    Es el patio en fachada situado por debajo de la rasante de la acera o terreno.

23. Pieza habitable.

    Se entiende por pieza habitable aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y, por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, corredores, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

24. Local.

    Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas destinadas al desarrollo y ejercicio de una determinada actividad.

    Se considerará que el local es exterior si todas sus piezas habitables dan a una vía pública, a un espacio libre público, o sobre espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones de dimensión de su norma u ordenanza reguladora. Así mismo deberá cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y ventilación.

25. Planta baja, semisótano y sótano.

    1. Se entiende por planta baja a planta inferior del edificio donde el suelo se encuentra a la altura, por encima, o como máximo a 0,90 metros por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1JKj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

2. Se entiende por semisótano aquella planta que teniendo el suelo a más de 0,90 metros por debajo de la rasante tiene el techo a más de 0,60 por encima de dicha rasante.

3. Se entiende por sótano aquella planta que tiene el techo a menos de 0,60 metros por encima de la rasante o a cualquier distancia por debajo de dicha rasante.

4. Sí por la configuración del terreno las condiciones antes mencionadas variasen a lo largo de la línea de edificación exterior, la calificación de sótano, semisótano y planta baja se adoptará en las partes de las plantas que en ese caso las cumplan en función de la superficie de la planta que mayoritariamente se encuentre en alguna de las condiciones establecidas en las definiciones anteriores, o bien por partes, en aquellos casos en que las condiciones de distribución, iluminación o configuración arquitectónica así lo determinen.

26. Portal.

    Es el local de acceso al edificio que se desenvuelve entre la puerta de entrada al edificio y la de los locales interiores, las escaleras y ascensores si los hubiese.

27. Edificio exento.

    Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

28. Edificación auxiliar.

    Es aquella destinada a complementar los usos de la edificación principal. Se realizará, de ser el caso, respetando los parámetros y determinaciones de cada ordenanza.

29. Edificio exclusivo

    Es aquel que en todos sus locales se desenvuelven actividades comprendidas en el mismo uso.

En caso de conflicto o discrepancia, las determinaciones que resulten de los planos que integran la documentación de esta Modificación Puntual serán siempre prevalentes sobre las que pudiera resultar del texto de los epígrafes precedentes.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

H. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACION

Art. 9.- Parámetros y determinaciones reguladoras

La edificación en el ámbito de la Modificación Puntual se adecuará al tipo de edificación definida en los planos de ordenación y a los parámetros definidos por los cuadros de características que tendrán carácter de máximos.

RESUMEN DE ORDENACION DE PARCELAS Y EDIFICIOS

PARCELA		DENOMINACIÓN BLOQUES	ALTURA EDIFICIO	LONGITUD EDIFICIO	ANCHO EDIFICIO	OCUP. MAX. SOTANOS	OCUP. MAX. PLANTA BAJA	OCUP. MAX. PLANTA TIPO (+vuelos)	OCUP. MAX. **P. BAJOCUBIERTA**	EDIFIC. MAX.	Nº MAXIMO VIVIENDAS
DENOMINACION	SUPERFICIE										
PARCELA 1	782,06 m²	EDIFICIO 1	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	782,06 m²	484,00 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.344,03 m²	22
PARCELA 2	947,69 m²	EDIFICIO 2	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	947,69 m²	484,00 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.344,03 m²	22
PARCELA 3	1.489,14 m²	EDIFICIO 3	B+3+BC	47,50 m 37,00 m	22,00 m	1.489,14 m²	1.027,33 m²	980,93 m²	631,68 m²	4.601,80 m²	41
PARCELA 4	955,82 m²	EDIFICIO 4	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	955,82 m²	582,09 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.442,12 m²	22
PARCELA 5	947,69 m²	EDIFICIO 5	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	947,69 m²	484,00 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.344,03 m²	22
PARCELA 6	1.040,92 m²	EDIFICIO 6	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	1.040,92 m²	484,00 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.344,03 m²	22
PARCELA 7	633,87 m²	EDIFICIO 7	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	633,87 m²	484,00 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.344,03 m²	22
PARCELA 8	633,87 m²	EDIFICIO 8	B+3+BC	22,00 m	22,00 m	633,87 m²	484,00 m²	524,00 m²	288,03 m²	2.344,03 m²	22
SER. COM. C.T.	48.78 m²					48.78 m²					
TOTAL	7.479,84 m²						4.513,42 m²	4.648,93 m²	2.647,89 m²	21.108,10 m²	195
								4.648,93 x 3pltas 13.946,79 m²			

Art. 10.- Condiciones generales de uso

1. Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca en ellos.
2. Las compatibilidades de uso se establecen en cada Ordenanza debiéndose cumplir en todo caso las Normas Generales de uso de las NN.SS.

Art. 11.- Líneas de edificación

Son las definidas por este documento. La edificación sobre rasante deberá desenvolverse dentro de los límites de la línea de edificación definida por la envolvente máxima indicada en los planos de ordenación.

Art. 12.- Superficie edificable computable

Se establece la edificabilidad computable por cada edificio residencial repartiendo la edificabilidad máxima asignada entre el uso característico o compatibles siguiendo el criterio del art. 41,4,a de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Art. 13.- Alturas reguladoras

Para el uso residencial se establece:

1. La altura de plantas será la comprendida entre los mínimos y máximos fijados por la Normativa de Habitabilidad de aplicación en el momento de la solicitud de la licencia de obras.

2. Los sótanos y semisótanos cuando estén dedicados a garaje podrán tener una altura libre mínima fijada por la DB-SUA.

3. Para el uso no residencial en planta baja se establece una altura máxima de planta de 5,00 m de altura libre entre caras de forjados en los bloques 3 y 4 en el resto de los bloques, es decir, 1, 2, 5, 6, 7 y 8 se establece una altura máxima de 4,00m., de altura libre.

Art. 14.- Condiciones estéticas

Se atenderá a lo dispuesto en las NN. SS. También tendrán que cumplirse las especificaciones del art. 216 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, relativo a la armonización.

Todos los paramentos externos de todas las edificaciones se proyectarán con un diseño y materiales similares. Prevalecerán las modulaciones horizontales manteniéndose así mismo en los huecos y cuando estos no lo permitan se diseñarán modulaciones en los revestimientos externos formando agrupaciones. Se proyectarán alineaciones de cornisa singulares diseñadas con proyección horizontal en las fachadas principales. En la parte posterior de los bloques 1, 2, 3, 4, 5 y 6 dentro de los espacios de las parcelas, aprovechando su orientación, se proyectará una cubierta ligera sin continuidad estructural con la de las edificaciones y que sirva para habilitar espacios de ocio.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

I. NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES

Art. 15.- Ordenanza A.- Edificación abierta vivienda colectiva

1. Delimitación: Se aplicará esta Ordenanza a los bloques residenciales edificables destinados a vivienda colectiva como uso característico, señalados en los planos como PARCELA 1, PARCELA 2, PARCELA 3, PARCELA 4 , PARCELA 5 , PARCELA 6, PARCELA 7 y PARCELA 8.

2. Se fija un tipo de ordenación de edificios abiertos de vivienda colectiva. Cada edificio tiene asignado un número máximo de viviendas permitidas, definidos en los planos de ordenación volumétrica.

3. Parámetros y condiciones de la edificación.

   En los planos de ordenación volumétrica se establece la ocupación máxima sobre y bajo rasante para cada edificación, no pudiendo superarse dicha línea máxima. La edificabilidad máxima asignada a cada edificio viene definida en los cuadros de los planos de ordenación volumétrica.

   La altura máxima de cada edificio por nº de plantas viene definida en el plano de ordenación "PERFILES Y ALZADOS. SECCIÓN TIPO VIALES", no pudiendo superarse los 15,50 m.

   Por encima de la altura máxima (aprovechamiento bajo cubierta) se autoriza el uso de vivienda en los edificios PARCELA 1, PARCELA 2, PARCELA 3, PARCELA 4, PARCELA 5 , PARCELA 6, PARCELA 7 y PARCELA 8, siempre que estén inscritos dentro del plano y altura máxima de cubierta definidos en el art. 38 de las NN.SS., también podrá destinarse el aprovechamiento bajo cubierta a usos complementarios de la edificación como trasteros y todo tipo de instalaciones, siempre cumpliendo el artículo 38 de las NN.SS.

   Los espacios libres de la edificación serán tratados como aceras y jardines privados, pudiéndose cerrar con muro el perímetro de la parcela en las condiciones establecidas en las NN.SS.

   Cuando el caso lo requiera el cierre de las parcelas estará compuesto por una banda opaca de 0,60 m de altura máxima y podrán alcanzar los 2,00 m a base de tela metálica u otros elementos calados en más del 50%. De completarse el cerramiento con elementos vegetales, estés serán tipo seto o trepadora. La plantación de árboles y arbustos vivos que completen el cierre se regulará por la

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

normativa civil. Se permitirá la construcción del cerramiento de la parcela y la urbanización del frente de la misma, con independencia de la licencia de la edificación. La banda opaca de los cerramientos deberá ejecutarse con materiales tradicionales de la zona, no permitiéndose los bloques de hormigón u otros elementos de fábrica, a no ser que sean debidamente revestidos y pintados en los colores tradicionales.

Los cierres de instalaciones deportivas se retrasarán de los linderos la dimensión de su altura, excepto que cuente con la autorización del colindante. De sobrepasar los 2,00 metros de altura será exclusivamente con tela metálica.

Si fuera necesario, se ataludará el terreno con un ángulo máximo de 45º respecto a la horizontal, hasta alcanzar la rasante natural, punto sobre el que se ejecutará el cierre de la parcela.

En ningún caso se permitirá el remate de los cierres con elementos que puedan causar lesiones a las personas o animales.

Cuando en las determinaciones de las Normas Subsidiarias se establezca una línea de muro que pueda afectar a terrenos de titularidad pública, el cerramiento tan solo podrá ejecutarse una vez se tenga desafectada dicha titularidad.

Será obligatoria la previsión de una plaza de aparcamiento por cada vivienda libre y por cada 100 m^2 de uso comercial-terciario, o las mayores dotaciones exigidas por la normativa de usos. En la fase de proyectos de edificación, en el caso de proyectarse superficies comerciales superiores a 1.000,00 m², se tendrá que dotar al edificio de una plaza de garaje por cada 35 m² construidos destinados a exposición y venta, además de las correspondientes al resto de usos.

4. Usos

El uso característico será el Residencial de vivienda plurifamiliar en edificación colectiva en los edificios de las siguientes parcelas: PARCELA 1, PARCELA 2, PARCELA 3, PARCELA 4, PARCELA 5, PARCELA 6, PARCELA 7 y PARCELA 8. Se incluye en este uso el correspondiente a la VPO que se ubica en las PARCELAS 1, 7 y 8 en el porcentaje del 30% exigido como regla general en la Ley vigente, sin perjuicio de la adaptación que podría introducirse en el trámite de la Aprobación Provisional si en esa fecha el Ayuntamiento hubiera ejercido sus competencias en orden a fijar otro porcentaje.

Serán usos compatibles en plantas bajas los previstos en el art. 38 de las NN.SS. y los de garaje aparcamiento al servicio del edificio. Entre estos usos compatibles

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

habrá de respetarse obligatoriamente el comercial en la superficie mínima prevista en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

5. El aprovechamiento bajo cubierta podrá destinarse a vivienda y a usos complementarios de la edificación como trasteros o instalaciones, en el caso de destinarse a vivienda se cumplirán las condiciones de las Normas de Habitabilidad vigentes.

6. Se permite la utilización de azoteas vinculadas a las viviendas del gálibo definido en el punto 13, las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en ambos casos se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles solares, caja de escaleras, antenas, chimeneas. Todas ellas, salvo las antenas y las chimeneas, estarán inscritas dentro del plano de 30º, medido desde la altura máxima de 1,00 m sobre el forjado de la última planta en línea de fachada, no pudiendo sobrepasar en altura más de 4,50 metros sobre la máxima permitida, o la que se ejecute realmente si esta es inferior, salvo condiciones particulares reguladas por las Ordenanzas correspondientes. Las vertientes de cubierta serán rectas y continuas.

7. Los accesos a parcelas serán a través del viario y espacios de uso público. Los accesos rodados a garajes privados en planta sótano de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se resolverán sobre la parcela privada no ocupada por edificación en altura, pudiendo ser este acceso independiente del de garajes en planta baja. En el caso de que se dispongan las plantas bajas para tal uso el acceso será independiente desde el frente de fachada de cada edificio a la vía pública. El proyecto de compensación deberá de contemplar las servidumbres correspondientes entre las respectivas parcelas para el acceso a los garajes en planta sótano que será común para las citadas parcelas.

8. Se permiten vuelos sobre la línea de edificación por encima de una altura de 3,50 m, medida en el punto medio del vuelo, nunca inferior a 3 m si la calle es en pendiente. Solo podrá ocupar 2/3 partes de la fachada de las plantas altas y no sobresaldrá del plano de fachada más de 1,00m y solo podrán hacerse en calles o espacios libres con un ancho real igual o superior a 12,00m.

9. Los espacios libres de edificación podrán utilizarse para las instalaciones y elementos de ocio y descanso, podrán ser ocupados por sótanos en toda la superficie reflejada en el plano de Ocupación Máxima Sótanos O.06, para cada parcela.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

10. Las líneas de edificación y disposición de las edificaciones sobre rasante dentro de las parcelas podrán modificarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

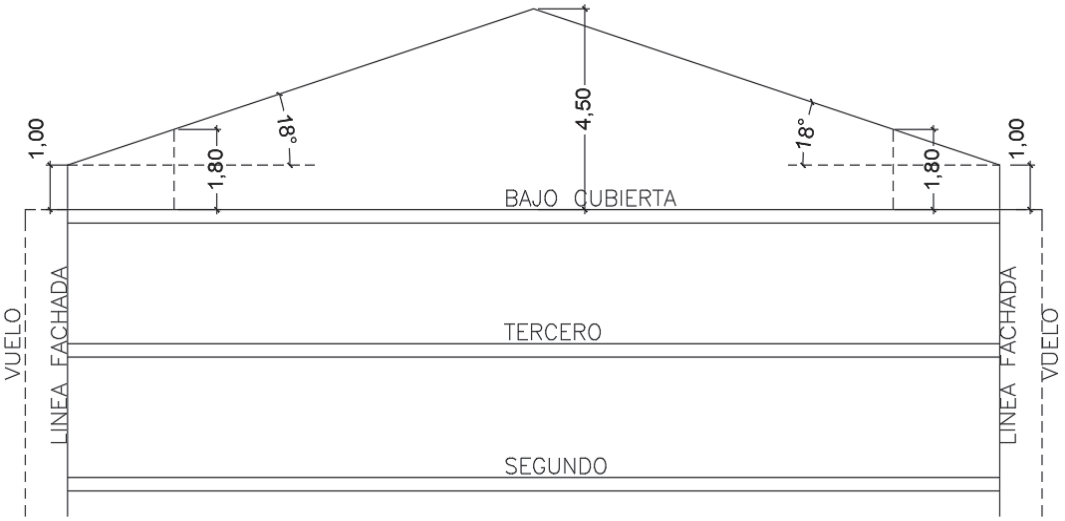
11. Conforme al artículo 41.4.a de la Ley 2/2016, se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las de subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo destinadas a trasteros de superficie inferior a 10 m^2 vinculados a viviendas del edificio, a garajes o a instalaciones de servicios como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

12. Cualquier norma de diseño no contemplada en esta Modificación Puntual se regirá por las NN.SS. del Concello de Cambre.

13. El trazado de la cubierta y el espacio bajo cubierta, se ajustará al Art. 38 de las N.N.S.S. salvo en el cómputo de edificabilidad.

Cubierta y espacio bajo cubierta.

Los faldones de cubiertas se realizarán con una pendiente máxima de 18º sexagesimales, trazada desde la altura máxima de 1.00 m sobre el forjado de la última planta, en punta de vuelo, si lo hubiera, de cada una de sus fachadas, sin superar en ningún punto los 4,50 m de altura, su uso podrá ser residencial y/o trasteros y servicios generales de la edificación. En ningún caso podrán sobresalir elementos sobre este espacio así definido en el siguiente esquema:



Por encima de este trazado máximo se permiten los elementos enunciados en el punto 6.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Los materiales de acabado serán los adecuados para resolver adecuadamente la función encomendada. Las planchas onduladas de fibrocemento se cubrirán con teja curva cerámica.

Art. 16.- Ordenanza B, Equipamiento comunitario público

1. Delimitación: La definida en el plano de ordenación.
2. Ordenación: Las edificaciones se situarán sobre los espacios previstos, y las edificabilidades serán las establecidas por las diferentes Administraciones según el uso a que se destinen, de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. de Cambre.
3. Usos: Comprenderán todos los usos de interés público y social; educativo, sanitario, sociocultural, asistencial, administrativo, comercial, abastecimiento y deportivo.

Art. 17.- Ordenanza C, Zonas verdes y Espacios libres públicos

Su situación será la definida en el plano de ordenación.

Su uso característico es el de zona verde y espacios públicos, serán compatibles las instalaciones de carácter público, deportivas, lúdicas, etc.

En su ejecución se atenderá a lo establecido en las NN.SS. del Concello de Cambre.

Art. 18.- Ordenanza D, Servicios Técnicos

Los equipos de infraestructuras comunitarias, centros de transformación, equipos de telecomunicaciones, etc.…podrán situarse dentro de los espacios libres y viarios, siempre que sea posible soterrarlos, y quedarán perfectamente definidos en el Proyecto de Urbanización.

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

J. NORMAS DE URBANIZACION

Normas de urbanización

Para la ejecución y desarrollo de la Modificación Puntual será obligatorio redactar un Proyecto de Urbanización de acuerdo con lo establecido en estas Normas y con las especificaciones recogidas en las NN.SS. del Concello.

Los proyectos de urbanización recogerán las características y el dimensionado de todas las instalaciones previstas, redes de saneamiento, abastecimiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, iluminación, así como el tratamiento de las zonas verdes, jardinería, y también deberá resolver las conexiones y enlaces del ámbito con las redes generales existentes.

Abastecimiento de agua

Para el abastecimiento de agua se prevé un consumo mínimo de 300 l/persona y día.

Las conducciones se situarán a una profundidad mínima de 0,60 m. Las de abastecimiento irán situadas en cotas superiores a las de saneamiento y se ejecutarán de acuerdo a las características recogidas en la memoria que acompaña a este Plan de Sectorización reflejándose las condiciones generales que deberán cumplir. También se definen las conexiones y enlaces con las redes generales existentes.

Saneamiento

La red de saneamiento compuesta por el conjunto de tuberías y accesorios que garantizan la eliminación de los vertidos, tanto de pluviales como de fecales. En la memoria y planos de este Plan se recogen sus características generales y esquemas de trazados, en las condiciones indicadas por la compañía suministradora del Concello.

Se ubicarán e instalarán siguiendo el trazado viario y zonas verdes públicas no edificables.

Pavimentado

El pavimento de las calles tendrá varias rodaduras, bases y zahorras.

Para su cálculo se tendrá en cuenta el tráfico que va a soportar; se distingue el material a utilizar en función del uso al que se va a destinar, viario rodado, viario peatonal y aparcamientos.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

Las diferencias de nivel entre los distintos pavimentos se solucionarán con bordes que delimiten los diferentes tipos de acabados.

Se prohíbe la plantación de cualquier especie arbórea sobre la vertical de las infraestructuras.

Disposición de servicios

Todas las redes de infraestructuras de los diferentes servicios, se realizarán bajo la calzada, viarios y zonas verdes, de acuerdo a las Normas de las Compañías y los Reglamentos correspondientes.

Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos previstos en superficie (132) se ajustan al 25% exigido, de las cuales 9 plazas serán adaptadas.

Todas ellas se encuentran en contacto con la red viaria y peatonal; facilitando el acceso a las personas y vehículos de servicio.

Cumplimiento de la Ley de Barreras Arquitectónicas de Galicia

Hoja resumen del cumplimiento del Decreto 35/2000 (DOG 29/02/09) en desarrollo de la Ley 8/97 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Galicia.

URBANIZACION Y REDES VIARIAS

CONCEPTO	PARÁMETRO	MEDIDAS SEGUN DECRETO	
		ADAPTADO	PROXECTO
ITINERARIOS PEATONALES Base 1.1.1	ÁREAS DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO INTEGRAL	ANCHO LIBRE 1.80m (Con obstáculos puntuales 1.50m.)	CUMPLE >1,80m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 0,90m	---
	PENDIENTE MÁX. LONGITUDINAL	10%	CUMPLE<10%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	2,20m	CUMPLE>2,20m
ITINERARIOS MIXTOS Base 1.1.2	ANCHO MÍNIMO LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m (Con obstáculos 2,50m)	CUMPLE>3,00m

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

	PENDIENTE MÁX. LONGITUD	8%	CUMPLE<8%
	ALTURA MÍNIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	3,00m	CUMPLE>3,00m
PASOS PEATONALES PERPENDICULARES SENTIDO ITINERARIO Base 1.1.3 A	ÁREAS DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80m	CUMPLE>1,80m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	----
	PENDIENTE MÁX	12%	CUMPLE<12%
	ANCHO LIBRE MÍNIMO ACERAS	0,90m	CUMPLE>0,90m
PASOS PEATONALES SENTIDO DE ITINERARIO Base 1.1.3B	LONGITUD MÍNIMA	1,50m	CUMPLE>1,50m
	ANCHO MÍNIMO	0,90m LIBRE MÁS EL ANCHO DEL BORDILLO	CUMPLE>0,90m
PASO DE VEHICULOS SOBRE ACERAS Base 1.1.4	PERPENDICULAR A CALZADA	MÍNIMO 0,60m	CUMPLE>60cm
	PASO LIBRE DE OBSTÁCULOS	MÍNIMO 0,90m	CUMPLE>0,90m
PASOS DE PEATON Base 1.1.5	ÁREAS DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO	ANCHO LIBRE 1,80m	CUMPLE>1,80m
	RESTO DE ÁREAS	ANCHO LIBRE 1,50m	----
APARCAMIENTOS Base 1.3	DIMENSION MÍNIMA EN HILERA	2,00-2,20 x 5,00m	CUMPLE
	ESPACIOS LIBRE LATERAL	1,50m	CUMPLE
	DIMENSION MÍNIMA TOTAL	3,50 x 5,00m	CUMPLE
	PLAZAS ADAPTADAS	3,50 x 5,00m	CUMPLE
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Base 1.2	PAVIMENTOS, DUROS Y ANTIDESLIZANTES	RESALTE MÁX. 2cm.	CUMPLE
	BORDILLOS, CANTO REDONDEADO	ALTURA MÁX 0,14m	CUMPLE
	REJAS	EN CUADRICULA, HUECOS MENORES DE 2cm	CUMPLE
SEÑALES Y ELEMENTOS VERTICALES Base 1.4.1	ALTURA MÍNIMA LIBRE	IGUAL O MAYOR DE 2,20m	CUMPLE>2,20m

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

	ALTURA PULSADORES Y MECANISMOS	ENTRE 1,20 Y 0,90m	CUMPLE
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	1,50m EN AREAS DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO	CUMPLE
OTROS ELEMENTOS art.-11 Base 1.4.2	ALTURA PULSADORES Y MECANISMOS	ENTRE 1,20-0,90m	CUMPLE
	SITUACIÓN: PASO LIBRE EN ACERAS	0,90m, 1,50m EN ÁREAS DESARROLLADAS POR EL PLANEAMIENTO	CUMPLE>1,50m

Hoja resumen del cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desenvuelve el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.	
NORMATIVA	**PROYECTO**
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.	
Art. 2. Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de esta Orden está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados se aplican a:	
• Las áreas de uso peatonal.	Cumple
• Las áreas de estancia.	Cumple
• Los elementos urbanos.	Cumple
• Los itinerarios peatonales.	Cumple
Comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo a esta Orden. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.	
CAPÍTULO III: ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE (IPA)	
Art. 5 Condiciones generales del IPA. Definición: son itinerarios peatonales ACCESIBLES aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.	
a. Itinerario peatonal accesible:	
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m.	>1,80 m
- Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.	>1,50m
- Altura libre de paso: 2,20 m	>2,20m
- Pendiente máxima longitudinal: 6%	<6%
- Pendiente máxima transversal: 2%	<2%

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

b. Los desniveles serán salvados mediante rampas (art. 14), escaleras (art.15), ascensores (art.16) y tapices rodantes o escaleras mecánicas (art. 17).	Cumple
Sin escalones aislados ni resaltes	Cumple
- Pavimentación dura, estable y antideslizante, sin piezas ni elementos sueltos	Cumple
- Iluminación mínima de 20 luxes	>20luxes
c. Plataforma única de uso mixto, cuando el ancho o la forma impidan separar los itinerarios peatonal y vehicular.	Cumple
a un mismo nivel y con prioridad peatonal	Cumple
CAPÍTULO V:ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.	
Art. 10 Condiciones generales de los EU.	
a. Los elementos de urbanización NUNCA invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.	Cumple
Art. 11 Pavimentos.	
a. Su colocación (en IPA) y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.	Cumple
Art. 12 Rejillas, alcorques y tapas de instalación.	
b. Enrasadas con el nivel del pavimento circundante cumpliendo según su ubicación:	
- en áreas de uso peatonal: Ø máx.= 1cm - en la calzada Ø máx. =2,5cm	Cumple
Art. 14 Rampas.	
a. ancho mín.: 1,80 m.	>1,80m
b. longitud máx. del tramo: 10 m.	
c. pendiente longitudinal max:	
- 10% hasta 3 m - 8% hasta 10 m.	Cumple
d. pendiente transversal max: 2%	
e. Ancho de los Rellanos:	
- Con cambio de sentido: Ancho rampa X 1,80 m - Sin cambio de sentido: Ancho rampa X 1,50 m	Cumple
f. espacio al inicio y final de la rampa que no invada el IPA de Ancho rampa X 1,50 m.	Cumple
g. Extremos de la rampa de pavimento táctil indicador direccional (art. 46).Ancho: 1,20 m.	Cumple
h. Iluminación en IPA 20 luxes.	>20luxes
Art. 30 Elementos de protección del peatón.	
a. Altura mínima: - 0,90 m para altura menor a 6m - 1,10 m para alturas superiores a 6m	>1,10m
b. Obligación pasamanos dobles a ambos lados	
c. altura pasamanos superior: 0,95 - 1,05 m.	>1,10m
d. altura pasamanos inferior: 0,65 - 0,75 m	>0,75m
e. ancho de agarre: entre 4,5 y 5 cm.	Cumple
f. prolongación: 30 cm	Cumple
g. Separación mínima de la pared: 4 cm	Cumple
h. pasamanos central para ancho superior a 4 m	Cumple
CAPÍTULO V: ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.	
Art. 15 Escaleras.	
a. Ancho mínimo: 1,20 m	>1,20m

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

b. Tramos:	
- nº mínimo peldaños: 3	>3
- nº máximo peldaños: 12	<12
c. Peldaños:	
- Huella mínima: 30 cm	Cumple
- Contrahuella máxima: 16 cm	Cumple
- En todo caso: 54 cm ≤ 2C+H ≤ 70 cm	Cumple
- Rellanos: Ancho X 1,20 m	Cumple
Art. 30 Elementos de protección del peatón.	
a. Altura mínima: - 0,90 m para altura menor a 6m - 1,10 m para alturas superiores a 6m	Cumple
b. Obligación pasamanos dobles a ambos lados	
c. altura pasamanos superior: 0,95 - 1,05 m.	Cumple
d. altura pasamanos inferior: 0,65 - 0,75 m	Cumple
e. ancho de agarre: entre 4,5 y 5 cm.	Cumple
f. prolongación: 30 cm	Cumple
g. Separación mínima de la pared: 4 cm	Cumple
h. pasamanos central para ancho superior a 4 m	Cumple
Art. 16 Ascensores.	No es el caso
a. Sin resaltes entre el pavimento del IPA y el acceso al ascensor.	
b. Separación máx. entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior: 35 mm.	
c. Cabinas:	
- De 1 puerta ó 2 enfrentadas: 1,10 x 1,40m	
- De 2 puertas en ángulo: 1,40 x 1,40 m	
d. ancho de paso libre mínimo de 1 m.	
e. Sección transversal del pasamanos de dimensiones entre 30 y 45 mm.	
f. Espacio entre pasamanos y pared mín. 35 mm.	
g. Altura del borde sup. pasamanos 900 ± 25 mm	
h. Altura botonera: entre 0,70 y 1,20 m.	
Art. 17 Escaleras mecánicas y tapices rodantes.	No es el caso
b. Pendiente máxima: 12%.	
c. Superficie móvil horizontal que deberá discurrir en horizontal antes de generar peldaños o superficie inclinada: 0,80 m.	
CAPÍTULO VI: CRUCES ENTRE ITINERARIOS PEATONALES E ITINERARIOS VEHICULARES.	
Art. 20 Vados peatonales.	
a. En ningún caso invadirá el IPA que transcurre por la acera. Por lo que sólo se admiten estrechamientos mínimos de 1,50 m.	>1,50m
b. El encuentro entre el vado y la calzada deberá estar enrasado.	Cumple
c. La anchura mín. del plano inclinado del vado a cota de la calzada será de 1,80 m.	>1,80m
d. El pavimento del plano inclinado proporcionará una superficie lisa y antideslizante con señalización táctil según art.45 y 46	
e. Pendiente longitudinal máx.:	

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

- Para tramos inclinados de hasta 2 m: 10%.	Cumple
- Para tramos inclinados de hasta 2,5 m: 8%.	Cumple
f. Cuando no sea posible salvar el desnivel mediante un vado de 1 ó 3 pendientes, se optará por llevar la acera al mismo nivel de la calzada con planos inclinados de pendiente máxima longitudinal del 8%.	Cumple
Art. 21 Pasos de peatones.	
a. Ancho de paso: ≥ al de los vados peatonales que los limitan. (1,80 m mín.).	Cumple
b. Cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado, se podrá optar por elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras.	
Art. 22 Isletas.	
a. Ancho de paso: ≥ al del paso de peatones a que corresponde. (1,80 m mín.) y longitud mínima 1,50 m	
b. Cuando no puedan cumplir estas condiciones, se ejecutarán sobre una plataforma situada entre 2 y 4 cm por encime del nivel de la calzada; encuentro resuelto mediante bordillo rebajado con pendiente ≤ 12%.	Cumple
Art.23 Semáforos.	
1.2 Estarán regulados para poder cruzar a una velocidad de 50 cm/seg.	Cumple
CAPÍTULO VIII: MOBILIARIO URBANO.	
Art. 24. Condiciones generales.	
a. Su instalación en las áreas de uso peatonal no invadirán el itinerario peatonal accesible.	Cumple
b. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mín. de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.	Cumple
Art. 33 Elementos vinculados a actividades comerciales.	
a. Los puestos comerciales situados en áreas de uso peatonal con mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de altura entre 0,70 y 0,75 m	Cumple
Art. 34 Cabinas de aseo público accesibles.	No hay
a. Puerta: abatible hacia el exterior o corredera.	
b. Mecanismos y elementos manipulables a altura máx. 0,95 m.	
c. Altura de asiento inodoro: entre 0,45 y 0,50 m.	
Art. 35 Plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida.	
a. Proporción: como mín. 1accesib/40 ó fracción.	Cumple
b. Las plazas dispuestas en perpendicular y en diagonal tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,20 y dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de longitud igual a la plaza y ancho 1,50 m. que podrá ser compartido por dos plazas adyacentes.	Cumple
c. Las plazas dispuestas en línea tendrá las mismas dimensiones y una zona de transferencia y aproximación posterior de ancho igual a la plaza y longitud mín. 1,50 m.	Cumple

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

K. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Daños a las vías y servicios municipales

El propietario del terreno donde se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Concello de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales.

Obras que afecten a servicios públicos

Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia tendrá que comunicarlo por escrito y con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, a las empresas o entidades administrativas correspondientes. En ese plazo las empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en previsión de daños propios o a terceros, de los que serán responsables si finaliza el plazo anteriormente mencionado sin adoptar dichas medidas.

Acopio de escombros y materiales

Los escombros y provisiones de materiales, no podrán amontonarse en la vía pública ni apoyarse en vallas o muros de cerramiento.

Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o demolición y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, tendrá que colocarse un vallado de protección de dos metros de altura como mínimo, con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. Deberá estar retrasado de la calzada, por lo menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de esta norma, el técnico municipal fijará las características del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, y continuándose las obras en las plantas superiores.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, por sí mismas o por su montaje, un peligro para los viandantes, durante las horas de trabajo se colocará en la calle una

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

cuerda o palenque con un operario que advierta del 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 de la edificación, el vallado se colocará en la alineación oficial. Dejará de ser obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallados se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por eso desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse vallado e dejar libre la vía al tránsito público.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS URBANIZADORES

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización quedan reflejados en el correspondiente Plan de Etapas de este documento.

La transmisión al Concello del dominio de los terrenos y obras de urbanización de cesión obligatoria y gratuita, se producirá en los términos previstos en la Subsección 6ª, Capítulo V, Título IV del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia sección, la conservación de las obras de urbanización, corresponderá al Ayuntamiento.

En el plazo máximo de tres meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y previo requerimiento del Concello, se aportará al expediente administrativo de la presente Modificación Puntual un aval por el importe legalmente exigible.

La Coruña, diciembre 2017

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 3

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EAE)

SE ADJUNTA DOCUMENTO INDEPENDIENTE Y ANEXOS

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 4

PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 4. PLAN DE ETAPAS

Para el desarrollo de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiaras de Planeamiento del Ayuntamiento de Cambre se prevé un único Polígono de Ejecución que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización y la justa distribución de las cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

El presente Plan de Etapas se redacta con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del art. 162 i) del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia.

El plazo previsto es de **ocho años**, para la ejecución total del mismo, distribuido en las siguientes etapas:

1ª Etapa: Bases y Estatutos. Constitución de la Junta de Compensación, se estiman 12 meses desde la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual.

2ª Etapa: El Proyecto de Compensación se presentará en un plazo máximo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

3ª Etapa: Aprobación del Proyecto de Compensación, presentación del Proyecto de Urbanización, otorgamiento de la licencia y ejecución de las obras previstas en las infraestructuras. Esta ejecución incluye tanto las obras de urbanización como las de puesta en servicio de las reservas para espacios libres y zonas ajardinadas y para aparcamiento. Duración prevista 3 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

4ª Etapa: Con una duración de 3 años para la obtención de las licencias de las edificaciones y construcción de las mismas desde la finalización de la etapa anterior.

No obstante podrán acomodarse simultáneamente las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones, siempre que resulte técnicamente posible y quede garantizada la terminación de las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones de la Modificación Puntual de las NN. SS., al amparo de lo establecido en el art. 28 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia.

Igualmente podrán reducirse los plazos simultaneándose las fases administrativas correspondientes a la Aprobación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización

La Coruña, diciembre 2017

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 5

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CVD: jVcbQjIhk+jOtb6O1Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. EVALUACION ECONOMICA

Para el aval económico de las obras de urbanización del ámbito se valorarán los costes de ejecución de las obras de implantación de los servicios de infraestructuras, acondicionamiento de las zonas verdes y urbanización viaria, así como los trabajos necesarios de demolición y movimiento de tierras, incluyendo una dotación económica para las indemnizaciones por derribo de las construcciones e instalaciones.

1.1 Módulos unitarios por coste

Para la valoración de las obras se aplican los módulos unitarios medios de coste (definidos para cada una de las obras a realizar) obtenidos de los precios unitarios y sus descompuestos utilizados en un proyecto de urbanización similar redactado por nuestro estudio muy recientemente en el municipio de Oleiros y contrastando los costes reales de actuación en ejecución. Los precios utilizados dan un coste medio por m^2 del ámbito de 60,57 €/m^2.

1.2 Evaluación económica de la implantación

1	**DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS**	**2,34 €/m2**	**75.985,82**
2	**MOVIMIENTO DE TIERRAS**	**3,21 €/m2**	**104.398,79**
3	**SANEAMIENTO FECALES**	**0,88 €/m2**	**28.631,48**
4	**CONEXIÓN EXTERIOR COLECTOR SANEAMIENTO**	**0,29 €/m2**	**9.493,15**
5	**CONEXION LIXIVIADOS RESIDUOS**	**0,03 €/m2**	**841,20**
6	**SANEAMIENTO PLUVIALES Y DRENAJES**	**1,60 €/m2**	**51.920,43**
7	**ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO**	**1,66 €/m2**	**53.759,33**
8	**DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**		
	8.1 TRABAJOS DE REFUERZO - UNION FENOSA .	0,32 €/m2	10.386,23
	8.2 TRABAJOS DE EXTENSION DE RED - UNION FENOSA	10,93 €/m2	354.897,39
	8.3 TRABAJOS RED ELECTRICA CONCELLO.	0,67 €/m2	21.724,39
	Total 8 DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA :	**11,92 €/m2**	**387.008,01**
9	**ALUMBRADO PUBLICO**	**3,23 €/m2**	**104.789,30**
10	**RED DE GAS**	**1,06 €/m2**	**34.332,07**
11	**INSTALACION DE TELECOMUNICACIONES**	**1,10 €/m2**	**35.774,64**
12	**FIRMES Y PAVIMENTOS**	**7,34 €/m2**	**238.355,91**
13	**MOBILIARIO URBANO**	**4,27 €/m2**	**138.699,61**
14	**SEÑALIZACIÓN**	**0,20 €/m2**	**6.348,43**
15	**JARDINERÍA**	**1,02 €/m2**	**33.061,04**
16	**VARIOS**	**0,08 €/m2**	**2.502,99**
17	**CONTROL DE CALIDAD**	**0,84 €/m2**	**27.191,31**
18	**GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN**	**0,27 €/m2**	**8.882,49**
19	**SEGURIDAD Y SALUD**	**0,74 €/m2**	**24.099,00**

CVD: jVcbQjIhk+j0tb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

1.3 Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización

Presupuesto de ejecución material	**42,07 €/m2**	**1.366.075,00**
13% de gastos generales		177.589,75
6% de beneficio industrial		81.964,50
Suma	**50,06 €/m2**	**1.625.629,25**
21% IVA		341.382,14
Presupuesto de ejecución por contrata	**60,57 €/m2**	**1.967.011,39**

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL ONCE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

1.4 Indemnizaciones por derribo de las construcciones, cultivos e instalaciones.

En base a las tipologías y características observadas se estima un coste para las indemnizaciones de 418.810,00 €.

La Coruña, diciembre 2017

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER

CVD: jVcbQjIhk+jOtb601Jkj
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.