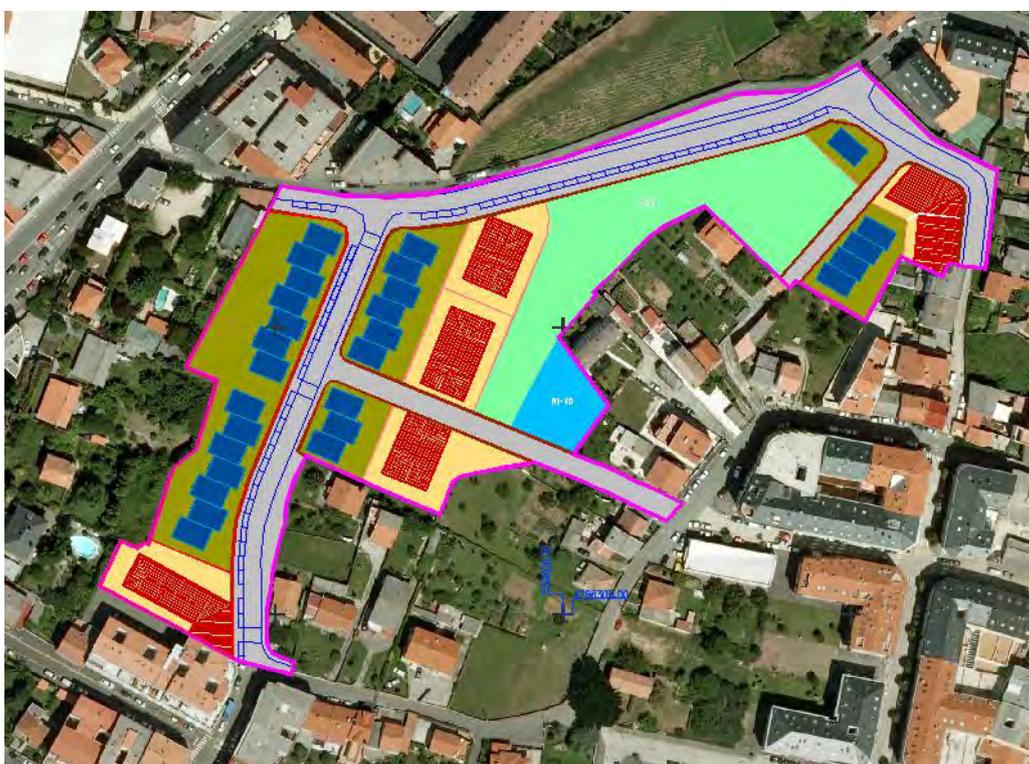


Modificación Puntual del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros

Polígono 16 Rúa das Viñas.



Agosto 2012

Índice

Memoria

1.- Introducción

2.- Antecedentes

3.- Objeto y descripción del proyecto

4.- Razones de interés público

5.- Análisis de la propuesta de Modificación Puntual

5.1.- Descripción del ámbito

5.2.- Ordenación Plan General vigente

5.2.1.- La estructura viaria

5.2.2.- La reserva de zonas verdes V-93

5.2.3.- La reserva de equipamiento público RE-40

5.2.4.- La ordenación de la edificación

5.3.- Criterios justificativos para la Modificación de la Ordenación

5.3.1.- La estructura viaria

5.3.2.- La reserva de zonas verdes V-93

5.3.3.- La reserva de equipamiento público RE-40

5.3.4.- La ordenación de la edificación

6.- Parámetros urbanísticos

6.1.- Cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOM

6.2.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos regulados por la Ley 9/2002 con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2010

6.3.- Ordenanzas reguladoras

7.- Tramitación del documento de Modificación Puntual

Anexo 1.- Ficha Plan General vigente – Ficha Modificación Puntual.

Anexo 2.- Informes Servicios Técnicos municipales.

Anexo 3.- Planos.

- P.01 Delimitación Ámbito sobre Foto Aérea.
- P.02 Plano Ordenación Urbanística PGOM vigente.
- P.03 Plano superposición Ordenación sobre PGOM vigente.
- P.04 Plano Ordenación Propuesta sobre PGOM.
Alineaciones y rasantes.
- P.05 Plano Topográfico sobre PGOM.
- P.06 Plano Ordenación sobre Topográfico.
- P.07 Plano Zonificación.
- P.08 Plano Ordenación de la Edificación.
- P.09 Plano Imagen sobre PGOM.
- P.10 Relación de Parcelas Catastrales.
- P.11 Plano Referencia Perfiles Viales.
- P.12 Perfil Vial 1.
- P.13 Perfil Vial 2.
- P.14 Perfil Vial 2.
- P.15 Perfil Vial 3.
- P.16 Perfil Vial 4.
- P.17 Perfil Vial 5.
- P.18 Plano Imagen sobre Foto Aérea.

Modificación Puntual del PGOM del Ayuntamiento de Oleiros

Polígono 16 Rúa das Viñas.

Memoria.

1.- Introducción.

El artículo 92 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (LOUGA), con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la LOUGA, establece que los planes tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión. El artículo 94 de la LOUGA determina que cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas encaminadas a la mejora substancial de la ordenación urbanística vigente.

2.- Antecedentes

El vigente Plan General de Ordenación Municipal aprobado parcialmente por Orden de la CPTOPT de fecha 11 de marzo de 2009, clasificó como suelo urbano no consolidado un ámbito situado en el entorno del núcleo de Perillo. Se trata del polígono POL 16. Rúa das Viñas, en el que el Plan propone la ordenación de la ladera oeste del núcleo, apoyándose en la Rúa das Viñas y mejorando las condiciones de edificabilidad y dotaciones.

Iniciado el procedimiento de desarrollo a través del preceptivo Estudio de Detalle, se han identificado ciertos aspectos de la ordenación susceptibles de mejora, que sobrepasan las facultades atribuidas por la LOUGA para esta figura de planeamiento, resultando necesaria una Modificación Puntual del Plan General.

3.- Objeto y descripción del proyecto

El POL 16 Rúa das Viñas, se configura como un ámbito específico, con ordenación pormenorizada en el presente Plan, que deberá desarrollarse a través de Estudio de Detalle, al objeto de reajustar alineaciones y rasantes.

Los parámetros urbanísticos fijados en la ficha son los siguientes:

Superficie total: 20.125 m²

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m².

Usos previstos: Vivienda y usos complementarios.

Aprovechamiento tipo: 0,598 m²/m².

Uso característico: Residencial unifamiliar.

Dotaciones públicas:

Zona verde:(V-93) 3.645 m2.

Equipamiento: (RE-40) 640 m2.

Viario y aparcamiento: 4.008 m2.

Altura máxima: Bajo y dos plantas.

Se redactará un Estudio de Detalle con el objeto de reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en los planos de ordenación.

En relación a la regulación pormenorizada de usos principales y compatibles y en los demás aspectos no contemplados, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas 2 A y 5 tal como se indica en planos de ordenación.

Para los efectos de gestión el ámbito se podrá subdividir en más de un polígono de ejecución en suelo urbano no consolidado, pertenecientes al Distrito de Perillo - Montrove.

El 40% de la superficie edificable residencial se destinará a viviendas de protección oficial.

4.- Razones de interés público

La presente propuesta de modificación procura una mejora substancial de la ordenación urbanística vigente, mediante una más eficaz articulación de los espacios libres y equipamientos públicos con la trama urbana, y una mejor disposición de los volúmenes construidos, así como la efectiva vertebración de los viales.

La modificación se ciñe estrictamente a la ordenación interior del ámbito, con reajuste de alineaciones y reubicación de equipamiento y zona verde. Mantiene inalterados los usos propuestos así como la intensidad de uso de la zona.

Estas razones encajan en las señaladas en el artículo 94.1º de la LOUG como de interés público que habrán de concurrir en cualquier propuesta de modificación de planeamiento.

5.- Análisis de la propuesta de Modificación Puntual

5.1.- Descripción del ámbito

Se trata de una pieza de territorio que junto con el POL-15, colindante por el norte, constituyen la bolsa de suelo urbano no consolidado que completa el núcleo de Perillo en su vertiente hacia Santa Cristina.

Los límites del ámbito vienen determinados, al norte por la Rúa das Viñas, al sur por los fondos de las parcelas con frente a Rúa do Pombal, ocupadas con edificación unifamiliar y algún bloque de plurifamiliar; al este los fondos de parcelas con frente a Rúa de Dona Emilia y su prolongación; al oeste limita con parcelas de vivienda unifamiliar aislada.

El ámbito ocupa una superficie de 23.573,09 m² , delimitada por las siguientes parcelas catastrales:

Norte: Rúa das Viñas y parcela de suelo urbano con referencia catastral 0783595NH5908S.

Este: Parcelas con referencia catastral 0783519NH5908S, 0783520NH5908S, 0783574NH5908S, 0783522NH5908S, 0783523NH5908S, 0783524NH5908S, 0783576NH5908S, 0783577NH5908S, 0783538NH5908S, Rúa do Pombal y parcelas, 0783547NH5908S, 0783582NH5908S y 0783555NH5908S.

Sur: Rúa do Pombal y parcelas, 0783576NH5908S, 0783546NH5908S, 0783547NH5908S, 0783582NH5908S y 0783557NH5908S.

Oeste: 0783504NH5908S, 0783566NH5908S, 0783587NH5908S, 0783586NH5908S y 0783585NH5908S.

Los rasgos que conforman el paisaje urbano del ámbito se caracterizan por unas siluetas irregulares de los fondos edificados que configuran el núcleo de Perillo, presentan una imagen de patios y medianeras percibida como un entorno inacabado, donde predominan las viviendas unifamiliares frente al resto. La edificación plurifamiliar en ningún caso alcanza más de tres alturas además de la planta baja.

Se identifican como aspectos negativos dentro de la ambientación general, en el borde suroeste del polígono, la medianera vista, perteneciente al edificio nº 56 de la Rúa Pombal, de bajo, tres plantas altas y planta bajo cubierta, así como la fachada a patio del edificio colindante por su linde oeste, el nº 11 de la Rúa Fuxeira. Situación similar se produce al noreste del ámbito, con la medianera vista del edificio situado al fondo de la Rúa de Dona Emilia, presentando un plano ciego quebrado, de altura bajo y tres plantas.

5.2.- Ordenación Plan General vigente.

El Plan General vigente en el plano Ordenación Urbanística (24D-25C) grafía las alineaciones, reserva de equipamiento RE-40, zonas verdes V-93, y posición de los bloques de vivienda colectiva, señalando altura y fondo máximo de la edificación.

5.2.1.- La estructura viaria

La propuesta se apoya fundamentalmente en el vial Rúa das Viñas, propone su ampliación hacia el sur, y crea un nuevo vial de conexión con la Rúa do Pombal, que divide el ámbito en dirección norte-sur en dos áreas, la oeste destinada a vivienda unifamiliar y al este alterna aquel uso con el de la vivienda colectiva.

Se completa la vertebración de la trama viaria del núcleo de Perillo, con la apertura de la Rúa de Dona Emilia hasta su conexión con Rúa das Viñas.

Se crea un nuevo vial, en prolongación a la Rúa Zaire, como acceso al equipamiento público RE-40.

5.2.2.- La reserva de zonas verdes V-93

El Plan vigente sitúa la reserva de zonas verdes en el extremo noreste del ámbito, con frente a la Rúa das Viñas, planteada como una gran pieza, dividida en dos zonas por un vial de nueva apertura que discurre desde la prolongación de la Rúa de Dona Emilia hasta la Rúa do Pombal.

5.2.3.- La reserva de equipamiento público RE-40

Se plantea la parcela de equipamiento público como un enclave en el interior de la manzana, con un único acceso a través del vial de nueva apertura trazado en prolongación de la Rúa Zaire. La forma de la parcela, un tanto irregular, acabada en ángulo agudo, en nada ayuda para su óptimo aprovechamiento.

5.2.4.- La ordenación de la edificación

Las ordenanzas propuestas por el Plan integran los usos y tipologías de nueva edificación con los preexistentes.

La propuesta edificatoria para la vivienda colectiva, la constituyen dos bloques lineales de 70m de longitud por 12m de fondo, dispuestos el primero en paralelo a la Rúa das Viñas y el segundo en perpendicular al eje del nuevo vial que cruza el ámbito de norte a sur, comunicando Rúa das Viñas con la Rúa do Pombal.

El resto de la edificabilidad colectiva se materializa en el extremo norte del ámbito, dando frente al vial prolongación de Rúa de Dona Emilia.

La edificación unifamiliar se distribuye a lo largo del borde oeste del polígono y sobre el suelo colindante al oeste de la parcela de equipamiento.

5.3.- Criterios justificativos para la Modificación de la Ordenación

La ordenación prestará especial atención a la continuidad del sistema viario y tramas urbanas circundantes, a la integración topográfica y a la conservación de las visuales al exterior del ámbito.

Se trata de un importante cambio para la imagen del núcleo, la silueta y el aspecto se integrará mejor en el preexistente.

5.3.1.- La estructura viaria

Acometido el estudio general de la zona, y siguiendo criterios de integración y racionalización del sistema viario, se ve factible topográficamente dar continuidad al vial propuesto por el Plan, prolongación de Rúa Zaire, hasta conectar perpendicularmente con el de nueva creación que cruza el ámbito entre la Rúa das Viñas y la Rúa do Pombal.

La apertura de este vial no solo mejorará la accesibilidad al equipamiento dispuesto en una posición centralizada del ámbito, sino que servirá de soporte a la futura edificación proyectada, optimizando con ello el sistema viario.

5.3.2.- La reserva de zonas verdes V-93

La distribución del espacio libre persigue su mayor funcionalidad y mejor utilización, potenciando su calidad y la de las visuales del paisaje.

Manteniendo la ubicación de los espacios libres en el entorno señalado por el Plan, se plantea su redistribución en dos zonas con un marcado carácter diferencial en la procura de una mayor funcionalidad y utilización.

La primera zona, en contacto con la Rúa das Viñas, se desarrolla hacia el este, configurándose como una atalaya mirador con amplias visuales del paisaje, se trataría como un espacio verde ajardinado donde integrar sendas peatonales y áreas de juego, dispuesto a lo largo de la ladera hasta conectar con la parcela del equipamiento público.

La segunda zona, en la parte superior del área de espacios libres, se configura como un espacio para el encuentro y relación ahora abrigada entre edificaciones a modo de salón urbano.

5.3.3.- La reserva de equipamiento público RE-40

El Plan sitúa la reserva de equipamiento público en una posición centralizada del ámbito de actuación, pero solo accesible desde el vial de nueva creación prolongación de Rúa Zaire.

Con la propuesta de apertura completa de este vial, se mejora notablemente la accesibilidad al equipamiento, y se mejora su calidad mediante la conexión directa con la zona verde.

A su vez se proyecta una nueva configuración de parcela con una geometría regular que permitirá un mejor aprovechamiento.

5.3.4.- La ordenación de la edificación

La ordenación propuesta plantea como prioridad mitigar el deterioro estético que suponen las manzanas inacabadas, para ello se propone la implantación de edificación que oculte las medianeras y fachadas posteriores de los edificios preexistentes y generen una imagen de fachada armónica con el entorno.

El disponer una ordenación de tipología en vivienda unifamiliar, colindante, tanto con el edificio nº 56 de la Rúa Pombal, como con el ubicado en el extremo de la Rúa Dona Emilia, supondría la perpetuación una imagen no deseada.

La disposición de la nueva edificación se proyecta tomando en consideración la topografía del terreno, y trata de mitigar el efecto pantalla de unos bloques lineales cuya localización interrumpe importantes visuales de contemplación del paisaje.

El fraccionamiento de la edificación colectiva en bloques aislados de bajo y dos plantas, reduce el impacto visual sobre el medio que la rodea, mejora su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las parcelas colindantes, y mejora su integración en el medio urbano.

Estas son algunas de las razones que justifican el plantear una nueva ordenación, que mejora substancialmente la inicialmente prevista por el planeamiento vigente.

6.- Parámetros urbanísticos

6.1.- Cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOM.

La presente propuesta de modificación, mantiene inalterados los parámetros urbanísticos de edificabilidad, aprovechamiento y usos, fijados por el PGOM vigente, para el POL 16 Rúa das Viñas.

En cuanto a la superficie del ámbito, esta se ve alterada por tres motivos fundamentales:

Primero. El derivado de la diferencia entre la medición de la realidad aprobada por el Plan y el dato literal recogido en la ficha del Polígono, cifrado en 2.030,21 m².

Segundo. La inclusión de la sección completa de los viales de nueva creación, al objeto de garantizar su ejecución integral con el desarrollo del Polígono.

Tercero. Fundamentado sobre el criterio de borde, que no ha de basarse forzosamente en la configuración del parcelario, cuando por ceñirse a su morfología, perpetúa formas irregulares de difícil resolución, es por ello que la delimitación propuesta adopta la traza que permite una ordenación regularizada y coherente del territorio.

Por causa de los dos últimos motivos, de la inclusión de suelo para integrar la sección completa de viales así como la regularización del borde del Polígono, resulta un incremento de 742,40 m².

En consecuencia la superficie total del ámbito del POL 16, resulta de 23.573,09 m², de los cuales 759,00 m², los ocupa el vial Rúa das Viñas, dotación pública existente que se mantiene, por lo que según prescribe el artículo 46 de la LOUGA, se excluirá del cómputo total de superficie a los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima a materializar en el ámbito.

En aplicación de los criterios expuestos, resulta una superficie computable del Polígono de 22.814,09 m² y una edificabilidad máxima a desarrollar de 15.969,86 m².

A continuación se aporta cuadro de superficies y edificabilidades por usos de la presente modificación puntual:

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES					EDIFICABILIDAD POR USOS		
PARCELA	SUPERFICIE M2	OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE M2	ALTURAS	EDIFICABILIDAD M2	COMERCIAL PLANTA BAJA M2	VIVIENDA VPO COLECTIVA M2	VIVIENDA LIBRE UNIFAM. M2
RC-1	1.068,74	547,17	B+3+BC	2.188,68	497,17	1.691,51	
RC-2	1.028,53	376,00	B+2	1.128,00	326,00	802,00	
RC-3	965,10	461,59	B+2	1.384,77	411,59	973,18	
RC-4	907,52	375,98	B+2	1.127,94	325,98	801,96	
RC-5	765,42	599,50	B+3+BC	2.398,00	549,50	1.848,50	
RU-1	3.582,59	1.791,30	B+1+BC	4.097,25			4.097,25
RU-2	691,02	345,51	B+1+BC	787,76			787,76
RU-3	1.323,35	661,68	B+1+BC	1.508,62			1.508,62
RU-4	824,68	412,34	B+1+BC	940,14			940,14
RU-5	358,51	179,26	B+1+BC	408,70			408,70
TOTAL	11.515,46	5.750,32		15.969,86	2.110,24	6.117,15	7.742,47

De las edificabilidades propuestas se deduce que la edificabilidad total del polígono alcanza el 0,70 m² / m² establecido como máximo por el PGOM.

Aprovechamiento tipo de POL-16:

La edificabilidad máxima es de: 0,70 m² / m²

La superficie computable del área es de: 22.814,09 m²

La distribución por usos pormenorizados en el Plan es la siguiente:

Vivienda unifamiliar: 7.742,47 m² (48,49%)

Comercial en planta baja: 2.110,24 m² (13,21%)

Vivienda colectiva VPO: 6.117,15 m² (38,30%)

Ponderando la edificabilidad con los coeficientes por usos, establecidos para el Distrito Perillo – Montrove, el aprovechamiento será:

$((2.110,24 \text{ m}^2 \times 1,20) + (6.117,15 \text{ m}^2 \times 0,70) + (7.742,47 \text{ m}^2 \times 1,20))$: 1,20 = 13.421,05 m² de uso característico vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento tipo: 13.421,05 m² / 22.814,09 m² = 0,588 m² / m² de uso característico.

A continuación, se presenta un cuadro comparativo, entre los parámetros propuestos por el PGOM vigente, y la propuesta de Modificación Puntual, al efecto de comprobar la diferencia existente.

	PGOM vigente	Modificación Puntual
<i>Superficie total:</i>	<i>20.125 m2</i>	<i>23.573,09 m2</i>
<i>Edificabilidad máxima:</i>	<i>0,7 m2/m2</i>	<i>0,7 m2/m2</i>
<i>Usos previstos:</i>	<i>Vivienda y usos complementarios</i>	<i>Vivienda y usos complementarios</i>
<i>Aprovechamiento tipo:</i>	<i>0,598 m2/m2</i>	<i>0,588 m2/m2</i>
<i>Uso característico:</i>	<i>Residencial unifamiliar</i>	<i>Residencial unifamiliar</i>
<i>Dotaciones públicas:</i>		
<i>Zona verde:(V-93)</i>	<i>3.645 m2</i>	<i>4.010,40 m2</i>
<i>Equipamiento: (RE-40)</i>	<i>640 m2</i>	<i>706,68 m2</i>
<i>Viario y aparcamiento:</i>	<i>4.008 m2</i>	<i>7.340,55 m2</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>Bajo y dos plantas</i>	<i>Bajo y tres plantas</i>

6.2.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos regulados en la Ley 9/2002 con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2010.

El artículo 47 de la LOUGA establece para el suelo urbano no consolidado, las reservas mínimas de suelo, que en ámbitos de uso residencial, contempla las dotaciones de Espacios Libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, así como las de Equipamientos públicos, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

La presente Modificación Puntual incrementa las superficies destinadas a reserva de suelo para dotaciones públicas en su conjunto, en valores superiores a los mínimos fijados por la LOUGA, manteniendo inalterada la proporción entre usos establecida por el Plan General vigente.

A los efectos de comprobar el cumplimiento de estándares de cesión en el distrito Perillo-Montrove se aporta cuadro de superficies y cesiones según la presente Modificación Puntual:

POLÍGONO PERIS SUNC	SITUACIÓN	SUP. AMBITO (m ²)	EDIF. (m ² / m ²)	SUP. CONST. RESID. (m ²)	ESTÁNDARES		CESIONES PREVISTAS			
					Z.V.	EQ.	Z.V.	EQ.		
POL-13	Bastiagueiro	9.874	0,45	0	(1)	(2)	2.660	0		
POL-14	Liáns	12.894	0,3	3.868			3.300	0		
POL-15	Neira Vilas-As viñas	5.847	1	5.482			1.650	0		
POL-16	As Viñas	23.573	0,7	13.859			4.010	706		
POL-17	Ponte Pasaxe Norte	3.045	0,6	1.827			855	0		
POL-18	Ría do Burgo-1	4.369	0,6	2.228			1.200	0		
POL-19	Ría do Burgo-2	4.400	0,7	2.618			1.015	0		
POL-20	Ría do Burgo-3	2.590	0,7	1.450			285	350		
POL-21	Ría do Burgo-Perillo	4.081	0,7	2.285			760	1.952		
POL-22	A Sesteira	13.946	0,7	7.322			3.508	494		
POL-23	Areal	4.500	1	3.375			1.575	0		
POL-24	O Paraíso-Perillo	27.276	0,45	12.274			7.600	2.600		
POL-25	Río Montrove	8.356	0,3	2.507			900	800		
POL-26	Montrove	8.134	0,4	3.254			600	0		
POL-27	Parque de Ibarrola	8.575	0,4	2.744			1.500	0		
POL-43	Viñas Tintas	8.450	0,3	2.535			1.580	0		
POL	Perillo	1.000	1	1.000						
PERI-14R	Ponte Pasaxe Sur	3.133	1	2.506			563	313		
DISTRITO PERILLO-MONTROVE		154.043		71.135			12.804	7.114	33.561	7.215

(1) 18 m2 cada 100 m2 construidos residencial.

(2) 10 m2 cada 100 m2 construidos residencial.

El presente cuadro permite verificar el cumplimiento de las superficies mínimas de cesión contempladas en la presente modificación puntual, respecto a los estándares mínimos fijados por la LOUGA para el conjunto del distrito Perillo-Montrove. La superficie total de Espacios Libres prevista es 33.561 m2 y la de Equipamiento 7.215 m2.

6.3.- Ordenanzas reguladoras.

Serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Municipal, estableciendo la presente Modificación Puntual las siguientes ordenanzas para las zonas edificables destinadas a vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

- Ordenanza 2 A POL 16.

1.- Definición y ámbito.

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas edificables destinadas a vivienda unifamiliar delimitadas en los planos de ordenación (RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5).

2.- Sistema de ordenación.

Se fija un sistema de ordenación por edificación en línea de fachada, permitiéndose la edificación aislada, pareada o adosada. Será obligatorio el adose a linderos cuando en la parcela colindante exista una edificación que presente dicha disposición o cuando medie acuerdo entre propietarios con inscripción registral en ambos casos de la carga así pactada.

3.- Parámetros y condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de la parcela será del 50% con una altura máxima de 7,00 m, equivalente a bajo y una planta, medida en el punto medio de la fachada, respecto a la rasante de la acera a que de frente la edificación.

En edificación aislada o pareada se establece un retranqueo mínimo a linderos de 2 m, y de 5 m a lindero posterior en todos los casos.

La inclinación máxima de los faldones de cubierta será de 30°. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta por encima de la altura máxima en las mismas condiciones que las reguladas por la ordenanza 1 del PGOM.

Para ser susceptible de edificación la parcela deberá tener un frente de por lo menos 6 m en contacto con el viario público sobre el que se apoye.

A los efectos de parcelaciones la parcela mínima será de 200 m², en las edificaciones agrupadas en hilera de promoción conjunta se exigirá para el conjunto de la actuación una parcela mínima equivalente

a 200 m² y un frente mínimo igualmente equivalente de 6 m por cada vivienda.

4.- Edificaciones auxiliares.

Será obligatoria la previsión de dos plazas de garaje en la parcela por cada vivienda y por cada 150 m² de edificación o fracción. Se autorizan garajes en categoría 1^a y 2^a. Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, en los términos del art. 113.8 del PGOM, si bien los sótanos estarán dentro de la altura máxima permitida.

Igualmente se permiten pequeños almacenes, dependencias de servicio y bodegas que computarán ocupación y tendrán una altura máxima de 3m medidos hasta la cumbrera. Podrán adosarse a la edificación principal y a los lindes de la parcela por detrás de la línea de fachada sin perjuicio de terceros.

5.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones serán las establecidas en el plano de ordenación. La construcción de la edificación se retranqueará un mínimo de 2m de la alineación y hasta un máximo de 5m, procurando la integración en la línea dominante en el tramo de calle, adosándose a las medianeras existentes y continuando las alineaciones de las fachadas existentes. El acceso a la edificación se nivelará con la acera en contacto con la calzada.

6.- Usos.

Se estará a lo dispuesto por la ordenanza 1 del PGOM.

- Ordenanza 5 POL 16.

1.- Definición y ámbito.

Se aplica esta ordenanza al conjunto de las zonas edificables destinadas a vivienda colectiva delimitadas en los planos de ordenación (RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5).

2.- Sistema de ordenación.

Se fija un tipo de ordenación exenta con fachada a todos los lindes de la parcela, excepto en RC-1 y RC-5, que se adosarán a la medianera existente.

3.- Parámetros y condiciones de la edificación.

En los planos de ordenación se establece la planta neta del volumen edificado sobre rasante, cuya cota de rasante de plataforma de implantación en parcela, está fijada para cada uno de los bloques o fracción de los mismos. La ocupación bajo rasante puede llegar a alcanzar la totalidad de la parcela, siempre que se destine al uso de garaje – aparcamiento y trasteros vinculados a las viviendas.

La altura máxima de edificación será la establecida en los planos de ordenación, siendo la equivalencia de 10,50m para bajo y dos plantas y 13,50m para bajo y tres plantas. Por encima de la altura máxima se podrá autorizar el uso de vivienda siempre que se vincule mediante escalera interior a la planta inmediatamente inferior del edificio y estar inscrito dentro del plano y altura máxima de cubierta definidas de acuerdo con el artículo 113.6 del PGOM.

Los retranqueos de la edificación a los lindes de parcela serán los establecidos en los planos de ordenación.

4.- Alineaciones y rasantes.

Serán las establecidas en los planos de ordenación.

5.- Usos.

Las condiciones de uso serán las establecidas para la ordenanza 4 del PGOM.

7.- Tramitación del documento de Modificación Puntual.

La tramitación del documento de Modificación Puntual habrá de acogerse a las determinaciones contenidas en el artículo 85.1 de la LOUGA, regulador del procedimiento de aprobación del Plan general de ordenación municipal.

La Ley 6/2007, de 11 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia, establece en su artículo 5, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 4, de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica, las modificaciones de los planes cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

Tramitado el documento de Inicio de la Modificación Puntual del Plan general ante la Consellería de Medio Ambiente, por acuerdo de 5 de diciembre de 2011, se determina no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, la presente modificación, por entender que carece de efectos ambientales significativos determinantes de su necesidad de evaluación.

Durante el periodo de consultas se ha recibido un comentario del organismo Aguas de Galicia, según el cual, se considera importante que el desarrollo de la modificación puntual del plan cuente con una correcta justificación de la disponibilidad de recursos para abastecimiento y también sobre la capacidad de gestión del saneamiento. Al efecto, se aporta como anexo, informe de Servicios Técnicos municipales, donde se detallan las redes existentes en el entorno y su capacidad.

A Coruña, a 20 de agosto de 2012
Los Arquitectos,



Fdo.: Mateo Miyar Olaiz



Fdo.: Gonzalo Serantes Conchado

FICHA ÁREA DE ORDENACIÓN SINGULAR PGOM VIGENTE.

POL. 16. Rúa das Viñas.

La actuación tiene por objeto la ordenación de la ladera oeste del núcleo de Perillo, apoyándose en la Rúa das Viñas y mejorando las condiciones de edificabilidad y dotaciones.

Parámetros:

- Superficie total: 20.125 m².
- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².
- Usos previstos: Vivienda y usos complementarios.
- Aprovechamiento tipo: 0,598 m²/m².
- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Dotaciones públicas:
 - Zona verde: (V- 93) 3.645 m².
 - Equipamiento: (RE- 40) 640 m².
 - Viario y aparcamiento: 4.008 m².
- Altura máxima: Bajo y dos plantas.

Se redactará un Estudio de Detalle con el objeto de reajustar las alineaciones y rasantes establecidas en planos de ordenación.

En relación a la regulación pormenorizada de usos principales y compatibles y en los demás aspectos no contemplados, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas 2 A y 5 tal como se indica en planos de ordenación.

Para los efectos de gestión, el ámbito podrá subdividirse en más de un polígono de ejecución en suelo urbano no consolidado, perteneciente al Distrito de Perillo – Montrove.

El 40% de la superficie edificable residencial se destinará a viviendas de protección oficial.

FICHA ÁREA DE ORDENACIÓN SINGULAR MODIFICACIÓN PUNTUAL.

POL. 16. Rúa das Viñas.

La actuación tiene por objeto la ordenación de la ladera oeste del núcleo de Perillo, apoyándose en la Rúa das Viñas y mejorando las condiciones de edificabilidad y dotaciones.

Parámetros:

- Superficie total: 23.573,09 m².
- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².
- Usos previstos: Vivienda y usos complementarios.
- Aprovechamiento tipo: 0,588 m²/m².
- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Dotaciones públicas:
 - Zona verde: (V- 93) 4.010,40 m².
 - Equipamiento: (RE- 40) 706,68 m².
 - Viario y aparcamiento: 7.340,55 m².
- Altura máxima: Bajo y tres plantas.

Para los efectos de gestión, el ámbito podrá subdividirse en más de un polígono de ejecución en suelo urbano no consolidado, perteneciente al Distrito de Perillo – Montrove.

El 44% de la superficie edificable residencial se destinará a viviendas de protección oficial.

Asunto: Informe sobre disponibilidad y suficiencia de la Red General de Abastecimiento y Distribución de agua potable del Ayuntamiento de Oleiros en las instalaciones hoteleras existentes en la Ordenanza 7 del Plan General Municipal de Ordenación: Hotel Maxi (Av Concepción Arenal nº 51), Hotel Portocobo (Rua Maria Soliña nº 2) Hotel Rias Altas (Av. Das Americas nº 57, Santa Cristina).

Idem sobre POL – 16 As Viñas



En Relación con lo expuesto en el asunto, informo:

1ª Hotel Maxi: El tramo de influencia de la instalación hotelera tiene capacidad suficiente para la demanda de abastecimiento, como se justifica en el informe adjunto de Sergesco S.A.. Igualmente la red de Saneamiento tiene capacidad suficiente para el servicio. Se adjunta plano de la Red.

2º Hotel Portocobo: También se justifica en informe adjunto la capacidad de la red de abastecimiento. La capacidad del saneamiento está sin duda justificada, encontrándose la instalación hotelera en el centro de la malla urbana, como se aprecia en el plano de la red de saneamiento que se adjunta, contando en su frente con una red de 300 mm de diámetro, que vierte finalmente en el bombeo de Santa Cruz.

3º Hotel Rias Altas: El hotel está dotado de abastecimiento y saneamiento suficiente para el uso al que está destinado y para la capacidad que demanda. Se adjunta informe de Sergesco SA sobre la capacidad de la red de abastecimiento y plano de la red de saneamiento en la que vierte el Hotel, que vierte sobre tubería de 200 mm destinada en ese tramo únicamente al servicio del citado Hotel, y con vertido final en el Bombeo denominado del Polvorín.

4º En cuanto a las necesidades el POL-16 de As Viñas, la capacidad del abastecimiento y saneamiento se justifica con las redes existentes en la Av. Che Guevara, a cuyas infraestructuras deberá unirse dicho POL – 16. Para ello, en el desarrollo del mismo, se tendrán que prever las conexiones generales indicadas en el



CONCELLO DE OLEIROS
SERVIZOS MUNICIPAIS

XERENTE DE SERVIZOS MUNICIPAIS

rúa do Río, 31
15173 - OLEIROS

Tlf.- 981 63 11 84

Fax.- 981 64 81 01

informe adjunto de abastecimento, junto a las de saneamiento, en tubería de 31^º5 mm de diámetro, que discurrirá preferentemente por la Corredoira das Viñas.

Conclusión:

Todas las parcelas informadas cuentan con infraestructuras suficientes, en cuanto al abastecimiento y saneamiento, para el uso previsto para las mismas.

Oleiros, 10 de enero de 2012


Fdo. Ramón E. Martín Palma
Gerente de Servicios

Heitor Cruz Pasandín, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado número 19.445, con N.I.F. nº 34.887.765-P, con domicilio a estos efectos en Rúa Leticia nº6 Oleiros (A Coruña) como Ingeniero de la empresa SERGESCO, S.A. gestora el Servicio de Abastecimiento y Distribución de agua Potable del Ayuntamiento de Oleiros con C.I.F. A-15069230, y con domicilio en Rúa da Leticia, nº 6 de Oleiros (A Coruña)

INFORMA:

Con relación a la disponibilidad y la justificación de la capacidad y suficiencia de la Red General de Abastecimiento y Distribución de agua potable del Ayuntamiento de Oleiros en las instalaciones hoteleras existentes en la Ordenanza 7 del Plan General Municipal de Ordenación: Hotel Maxi (Avda. Concepción Arenal nº51, Santa Cruz), Hotel Portocobo (Rúa María Soliña nº2, Santa Cruz) y Hotel Rías Altas (Avda. das Américas nº57, Santa Cristina)

- 1º.- El Hotel Maxi situado en la Avenida Concepción Arenal nº51 (Santa Cruz) en la actualidad cuenta con una red mallada de distribución de agua potable en tubería de fibrocemento Ø150mm que transcurre por todo el frente de la parcela del Hotel Maxi que limita con la Avda. Concepción Arenal. Este tramo tiene capacidad suficiente para abastecer las necesidades de agua que requiere el uso de dicho hotel.
- 2º.- El Hotel Portocobo situado en Rúa María Soliña nº2 (Santa Cruz) en la actualidad cuenta con una red mallada de tubería de distribución de agua potable en tubería de PVC Ø90mm PN10atm que transcurre por el medio de Rúa María Soliña. Dicho tramo está abastecido por dos tramos en PVC Ø110mm PN10atm situados a ambos márgenes de Rúa Ricardo Cubeiro y reforzada por la red de abastecimiento de la nueva Urb. Meixonfrío, a través de Rúa Gutiérrez Mellado en tubo de fundición Ø150mm. Por tanto, la red de abastecimiento de agua existente en Rúa María Soliña tiene suficiente capacidad para abastecer las necesidades de agua que requiere el uso del Hotel Portocobo.
- 3º.- El Hotel Rías Altas en Avda. das Americas nº57 (Santa Cristina) está abastecido en la actualidad por una red de distribución de agua potable en tubería de fundición Ø100mm suficiente para las necesidades de agua del hotel Rías Altas y sus instalaciones deportivas (piscina, gimnasio...). Por tanto, la red de abastecimiento de agua existente en Avda. das Americas tiene suficiente capacidad para abastecer las necesidades de abastecimiento para las instalaciones del Hotel Rías Altas.

Con relación a la disponibilidad y la justificación de la capacidad y suficiencia de la Red General de Abastecimiento y Distribución de agua potable del Ayuntamiento de Oleiros para el polígono Nº16 de Rúa das Viñas (Perillo)

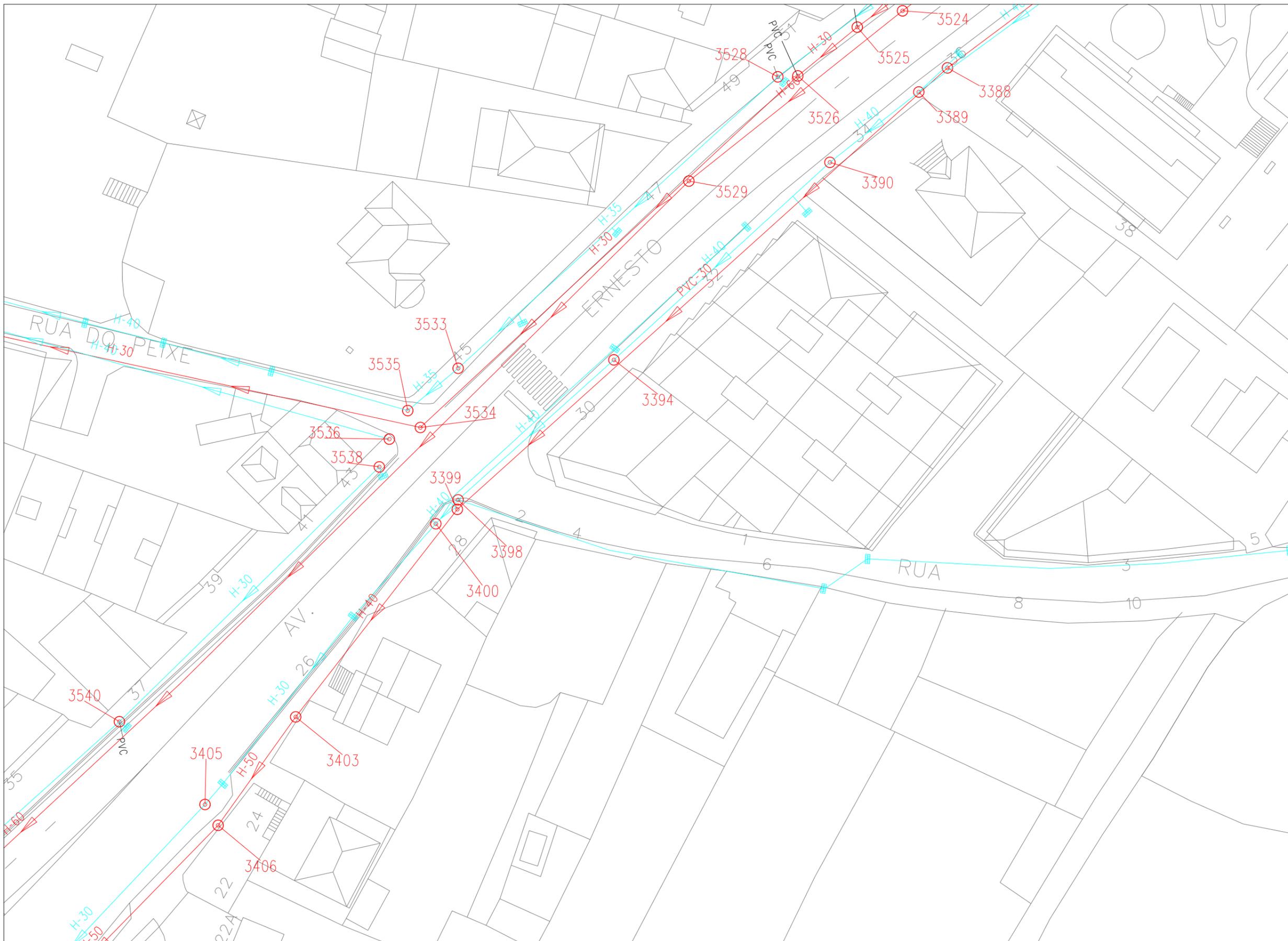
- 1º.- En la actualidad no existe red de distribución de agua potable en Rúa das Viñas (Perillo), pero sí en las calles donde empieza y termina dicha calle, y son la Avenida Ernesto Che Guevara y la Rúa Xosé Neira Vilas.
- 2º.- La red existente en Avda. Ernesto Che Guevara en la intersección con Rúa das Viñas es el anillo principal de distribución de agua potable que abastece gran parte del término municipal del Ayuntamiento de Oleiros. Dicho anillo es una canalización de diámetro Ø300mm en tubo fundición.
- 3º.- La red existente en Rúa Xosé Neira Vilas es un tramo de red de distribución de agua potable en tubo de PVC Ø110mm PN10atm que abastece las viviendas colindantes de dicha calle.
- 4º.- Según los parámetros generales del Polígono 16 de Rúa das Viñas en el P.G.O.U (superficie del polígono, edificabilidad máxima y superficie del polígono dedicado a zona verde y equipamiento). Las necesidades de abastecimiento para dicho polígono se cubrirían con una red general de abastecimiento en tubo de fundición Ø150mm que suba por el margen derecho de Rúa das Viñas uniendo las redes existentes en la actualidad en la Avda. Ernesto Che Guevara con Rúa Xosé Neira Vilas.
- 5º.- De esta manera se obtendrá una red mallada para todo el Polígono 16 abastecida por dos sitios con caudal de agua suficiente para satisfacer de agua potable dicho polígono.
- 6º.- Por tanto, realizando la infraestructura descrita en el punto cuarto, se dispondría de los recursos necesarios para el abastecimiento del futuro Polígono 16 de Rúa das Viñas del P.G.O.U del Ayuntamiento de Oleiros.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente informe.



Heitor Cruz Pasandín
Ing. de Caminos, Canales y Puertos de SERGESCO, S.A.

En Oleiros, a 5 de Enero de 2012



LEYENDA

TIPO DE RED

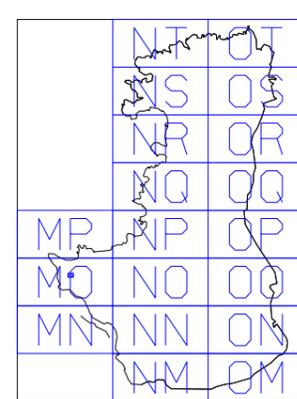
- RED RESIDUALES
- RED PLUVIALES
- RED UNITARIA

SIMBOLOGIA

- ⊙ POZO
- NUDO
- ⌞ ENTREGA
- ▣ REJA
- ⊕ BOMBEO
- ▤ ALVIADERO

MATERIALES

- AC - ACERO
- AH - ACERO HELICOSOLDADO
- CA - CARA (HIERRO GALVANIZADO)
- FC - FIBROCEMENTO
- FD - FUNDICION DUCTIL
- FG - FUNDICION GRIS
- FV - FIBRA DE VIDRIO
- HG - HORMIGON ARMADO
- HC - HORMIGON ARMADO CON CAMISA DE CHAPA
- HP - HORMIGON PRETENSADO
- HT - HORMIGON PRETENSADO CAMISA DE CHAPA
- PL - PLOMO
- PVC - PVC
- PO - POLIETILENO



CONCELLO DE OLEIROS	EL RESPONSABLE DE LA OFICINA DE PROYECTOS:	ESCALA: 1:500	TÍTULO: POL. 16, RÚA DAS VIÑAS, PERILLO	RED DE ALCANTARILLADO ACTUAL	PLANO 1
	FECHA: 9-1-2012	HOJA 1 de 1			1