



INFORME TÉCNICO

Manuela Cajide Seijas, arquitecta técnica municipal do concello da Laracha, en relación coas condicións urbanísticas da parcela de referencia catastral 3585503NH3838N0001UO, que se empraza na Avda. Santa Lucía – A Laracha, parroquia de Torás

INFORMO:

PRIMEIRO.- Lexislación aplicable:

1. Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG/2016).
2. Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento da Lei do Solo de Galicia (Decreto 28/1999).
3. O Plan xeral de ordenación municipal da Laracha (PXOM), que foi aprobado de acordo co previsto na disposición transitoria terceira da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia con data 30 de xuño de 2003 (BOP N° 157, de 10 de xullo de 2.003).

SEGUNDO.- Cumprimento da Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia:

1. Segundo o apartado 2.a) da disposición transitoria primeira: *“Ao solo urbano que reúna as condicións establecidas no artigo 17.a) desta lei, aplicaráselle o disposto nela para o solo urbano consolidado”*.
2. Apartado a) do artigo 17. Categorias de solo urbano: *“Solo urbano consolidado, integrado polos terreos que reúnan a condición de soar ou que, polo seu grao de urbanización efectiva e asumida polo planeamento urbanístico, poidan adquirir a dita condición mediante obras accesorias e de escasa entidade que poidan executarse simultaneamente coas de edificación”*.
3. Artigo 18. Soares: *“1. Terán a condición de soar as superficies de solo urbano legalmente divididas e aptas para a edificación que contén con acceso por vía pública*



pavimentada e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede de saneamento, subministración de enerxía eléctrica e iluminación pública, en condicións de caudal e potencia adecuadas para os usos permitidos. Se existe planeamento, ademais do anterior, deberán estar urbanizadas de acordo coas aliñacións e rasantes de todas as vías ás que dean fronte”.

4. Adaptación ao ambiente e protección da paisaxe: estarase ao disposto no artigo 91.

TERCEIRO.- Cumprimento do Plan xeral de ordenación municipal da Laracha (PXOM).

1. O predio emprazase en solo urbano.
2. Conta con acceso por vías públicas pavimentadas e servizos urbanos de abastecemento de auga potable, evacuación de augas residuais á rede saneamento, subministro de enerxía eléctrica e iluminación pública, as vías as que da fronte están urbanizadas de acordo coas aliñacións e rasantes do planeamento.
3. Dentro do sistema xeral de equipamentos públicos, o PXOM sinala como existente con uso socio-cultural o denominado Local Social en antiga escola de Sta. Lucía. O solo do predio está clasificado como solo urbano consolidado.
4. Consonte co establecido no art. 47.4 da Lei 9/2002, de 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, o plano da corporación en sesión extraordinaria de carácter urxente de data 29 de xuño de 2010, adoptou entre outros o acordo de cambio de uso da parcela sita na rúa santa Lucía de equipamento público socio-cultural (antigas escolas de santa Lucía), a equipamento público sanitario-asistencial, en tanto que están no lindeiro sur do centro de saúde da Laracha polo que constitúen un espazo idóneo para a ampliación do mesmo
5. O sistema de equipamentos regúlase no artigo 2.3.1 do PXOM que sinala entre outras as seguintes condicións:
 - a. Definición: comprende o conxunto de terreos, edificacións e instalacións ao servizo directo da poboación. O sistema xeral de equipamentos está constituído polos terreos, edificios e instalacións destinadas a usos públicos colectivos, que pola súa dimensión ou función, transcenden a todo o municipio; os equipamentos do sistema xeral relaciónanse na memoria do plan xeral



- b. Condicións de volume e uso:
- Ademais das condicións que lle fosen de aplicación pola lexislación específica vixente deberán cumprir as seguintes:
- As construcións, instalacións e edificios destinados a equipamento, xa sexan de titularidade pública ou privada, deberán integrarse e adaptarse ao contexto urbano do emprazamento.
- c. Aos equipamentos clasificados como solo urbano aplicaráselle as ordenanzas específicas do solo urbano ou as determinacións das fichas de ordenación especial, si fora o caso, cando así se indique ou represente nos correspondentes planos de ordenación. O predio emprazase dentro dunha mazá na que a ordenanza reguladora é a do artigo 6.4.1, SU-1 mazá pechada.
- d. Usos serán os correspondentes ao equipamento de que se trate (neste caso sanitario-asistencial)
- e. En todos os equipamentos, permitirase ademais do uso principal, aqueles outros directamente vinculados coa actividade de que se trate, como vivenda para garda, oficinas vinculadas á actividade, etc., así como os aparcamentos para cubrir a demanda en función do equipamento creado.
6. Consideracións técnicas:
- a. Reúne a condición de soar consonte co establecido no artigo 18 da LSG/2016
- b. Condicións urbanísticas:
- Condicións de tipoloxía e uso: uso Sanitario-asistencial
 - Condicións da parcela:
 - Parcela mínima: Non se esixe
 - Fronte mínima: 6,00 m (poderase aceptar ata 4 m en casos en que a parcela se atope entre edificacións e sexa imposible ampliar a fronte)
Cumpre
 - Condición de forma: permitirá inscribir un círculo de 4 m de diámetro
Cumpre
 - Condicións de ocupación da parcela:



- Ocupación máxima: poderá alcanzarse o 100% de ocupación de parcela, salvo indicación contraria nos planos de ordenación por onde for necesario establecer recuamentos, separacións ou limitar o fondo.
- Recuamentos e separacións: de existir excepcionalmente, grafarase nos planos de ordenación (non se grafan recuamentos nos planos)
- Condicións de volume e forma da edificación:
 - Altura máxima a indicada nos planos de ordenación mediante número de plantas. É obrigatorio alcanzar a altura máxima. Nos planos indícanse baixo e tres plantas
 - Edificabilidade: virá dada como resultado de aplicar, á totalidade de parcela neta ou edificable o número de plantas permitidas, coas particularidades que sobre ocupación, condicións de cuberta, patios, vos e demais limitacións e condicións se establecen nesta ordenanza.
 - Sotos e semisotos: permítese a construción de planta soto e semisoto coas limitacións coas limitacións establecidas no Título III do Plan Xeral sobre medición de alturas.
 - Construcións permitidas por encima da altura máxima. Forma da cuberta: Por encima da altura máxima permítese a construción da cuberta e os seus elementos asociados, tal e como se describe no artigo 3.2.4 para cubertas en solo urbano adaptarse na súa configuración básica as existentes e predominantes de cada zona.
 - Por encima da altura máxima permitida solo se permite a construción da cuberta, así como dos elementos e instalacións asociadas ao uso propio do edificio.
 - A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldrons arrancarán desde o último forxado, en punta de voo se estivera permitido, con unha inclinación non superior a 30º sexagesimais, no podendo exceder a altura do cume en máis de 3,60 metros desde a cara superior



do último forxado. O plano de cuberta será continuo, sen quebras nin resaltes innecesarios.

- Prohíbese a realización de valeirados de cuberta para xerar terrazas ou outros espazos exteriores.
- Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso contemplado na ordenanza respectiva sen outra limitación que a que dimana da propia maneira de establecer a edificabilidade pola norma zonal.
- Con obxecto de que o volume da caixa de ascensor no sobresaia do plano de cuberta, poderá proxectarse cuberta con sección transversal asimétrica. Neste caso el faldrón que arranca de las fachadas coincidentes coa aliñación exterior terán unha inclinación non maior de 30 ° sesaxesimais. Os faldróns de cuberta que verten cara a patios de parcela ou de mazá partindo do punto de cume, poderán ter calquera inclinación.
- Permítese a construción de bufardas. A súa única finalidade será a de mellorar as condicións de habitabilidade das estancias no baixo cuberta. Por cada faldrón ou plano de cuberta solo se permite ocupar un 20% da súa superficie con este tipo de elemento. Terán un largo ou fronte máxima de 1,80 metros e a separación mínima entre elas será de 3,00 metros. Situaranse suficientemente separadas dos bordos dos faldróns de cuberta de maneira que non se entorpeza o encontro entre estes.
- Voos: permítese, cumprindo as condicións descritas no artigo 3.2.5. do PXOM
- Chafráns: deberán de realizarse chafráns cando así o indiquen os planos de ordenación (non se grafían nos planos de ordenación)
- Patios: Non se establece a obrigación de realizar patios; se ben, podería ser necesario a construción de patio de parcela pola esixencia de cumprir as condicións de habitabilidade das vivendas.



- Soportais e entrantes: de ser obrigatorios, grafaranse nos correspondentes planos de ordenación (non se grafían).

CUARTO.- Afeccións e limitacións á propiedade e uso do solo: non se grafía ningunha afección nos planos de ordenación

Xúntanse a este informe consulta descritiva e gráfica de datos catastrais e copia da parte correspondente dos planos de ordenación do PXOM de código U-O- L1 e U-O-L2

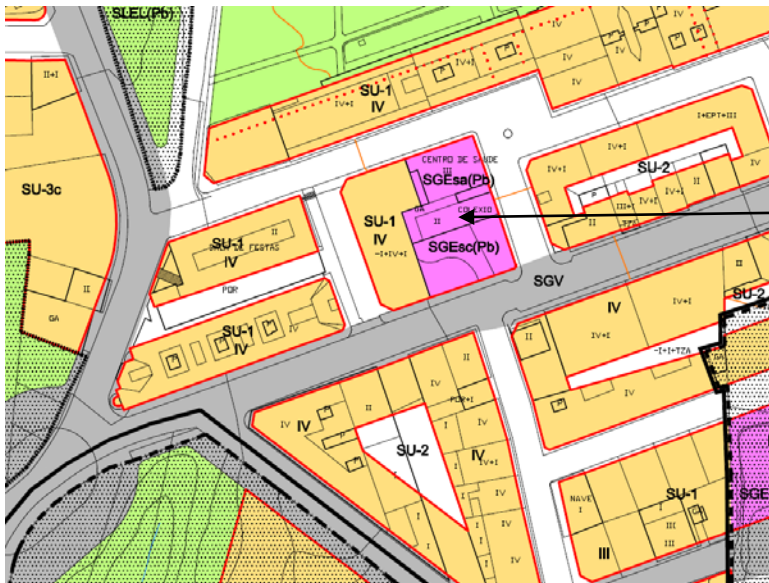
É o informe que emito na Laracha

A arquitecta técnica municipal

Manuela Cajide Seijas

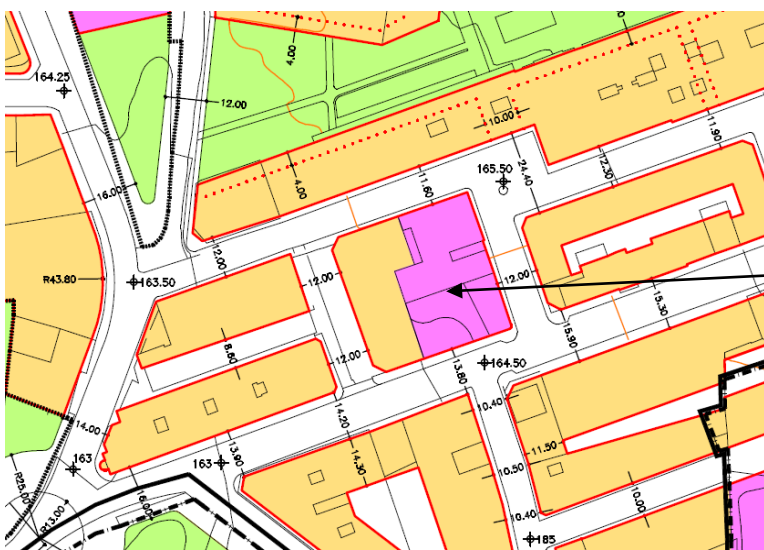


COPIA DE PLANOS DE ORDENACION



SITUACIÓN

ZONIFICACIÓN U-O-L1



SITUACIÓN

COTAS E RASANTES U-O-L2

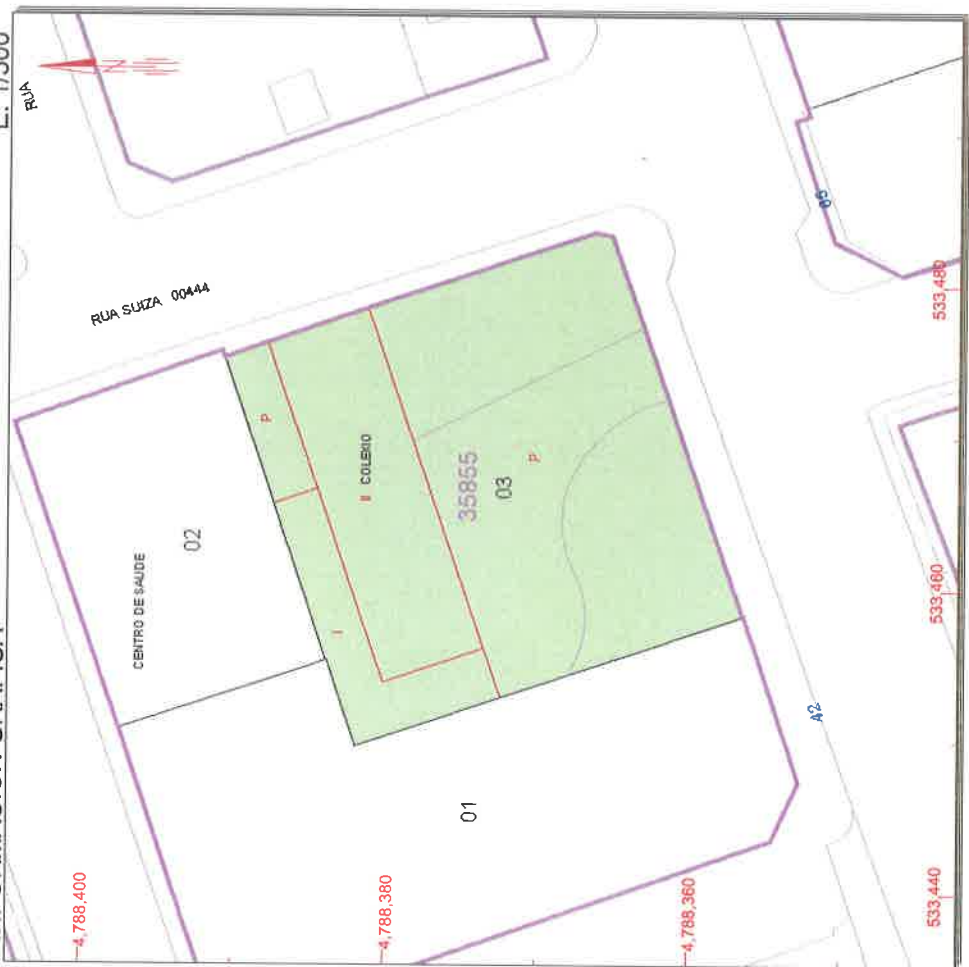


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de A LARACHA Provincia de A CORUÑA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

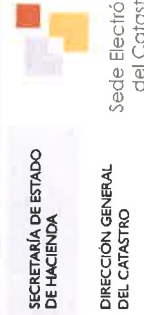


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 7 de Abril de 2016

533,480 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- 533,480 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

Sede Electrónica del Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3585503NH3838N0001UO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	RU SANTA LUCIA		
	15145 A LARACHA [A CORUÑA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Cultural	AÑO CONSTRUCCIÓN	1955
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	352

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	RU SANTA LUCIA		
	A LARACHA [A CORUÑA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	352	SUPERFICIE SUELO [m²]	727
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal		

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1	00	A	151
ENSEÑANZA	1	01	A	151
ALMACEN	1	00	A	50