



CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA



INSTITUTO GALLEGO DE
CONSERVACIÓN DE BENS



INSTITUTO GALLEGO DE
CONSERVACIÓN DE BENS

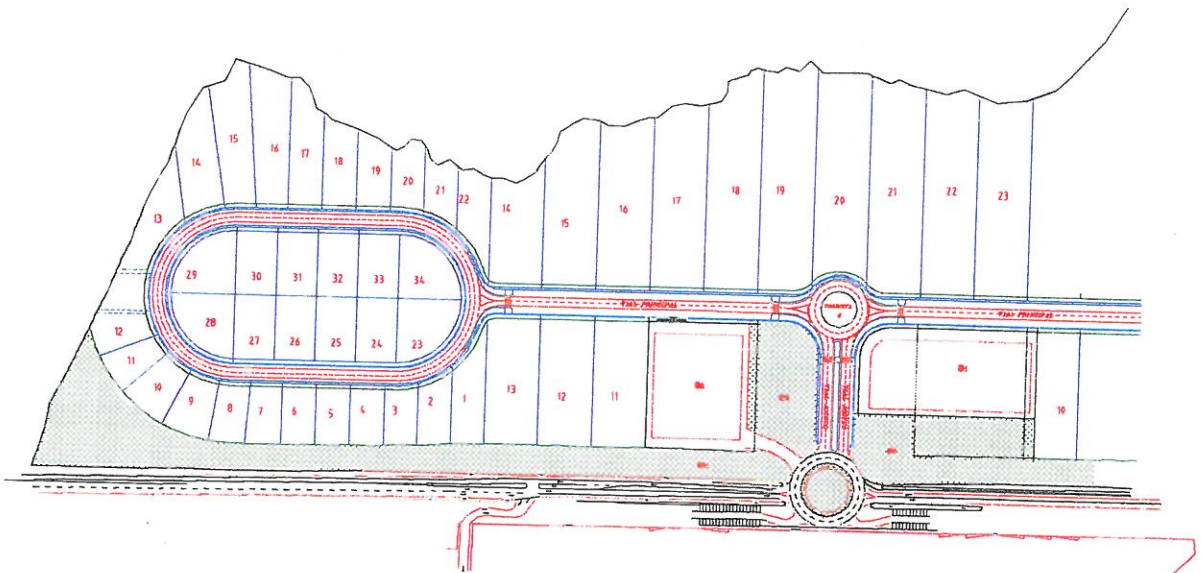
CONCELLO
DE
PEREIRO DE AGUIAR

C/Alfonso Rodríguez 1-111
 15101 - PEREIRO DE AGUIAR (PO)
 Tel: 986 172 181
 32003 FAX: 986 172 181

N.º DE ENTRADA: _____
 ENTRADA N.º _____
 CAIDA N.º _____
 DATA: *20 de Junho de 2001*

PROYECTO DE :

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL EN PEREIRO DE AGUIAR



EQUIPO REDACTOR:

INGENIERO: SAUL RODRIGUEZ GOMEZ

ARQUITECTO TEC.: JULIO ADAN GARCIA

FECHA:

JUNIO DE 2001

5.- CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

5.1.- Con lo descrito en los apartados anteriores, se da satisfacción a la necesidad de contar en el Parque Empresarial con determinados equipamientos al servicio del mismo, los cuales precisan condiciones de acceso directo con las infraestructuras exteriores al Parque

5.2.- Se ajusta la presente modificación del plan parcial a la subdivisión aprobada con anterioridad, modificando el polígono 2 para subdividirlo en otros dos más pequeños, si bien cualquiera de ellos tiene suficiente entidad para ser desarrollado independientemente, guardando el necesario orden de prioridades debido a la necesidad de prolongar los servicios existentes. Dado que los servicios esenciales, los equipamientos y las cesiones fueron ejecutados en la primera fase no se produce desequilibrio en la distribución de cargas y beneficios y no producen perjuicios a terceros.

5.3.- Se rectifican los errores existentes en la medición de las superficies, de cada uno de los polígonos y del sector. Como de la superficie de las parcelas edificables. disminuye, el aprovechamiento lucrativo total no aumenta, produciéndose una ligera disminución del aprovechamiento tipo del sector, al disminuirse el aprovechamiento y aumentarse la superficie bruta del sector, como efecto de la corrección de errores,

5.4.- Las zonas verdes se aumentan en la proporción necesaria para compensar la pérdida de superficie al incorporar un total de 470 m² a la red viaria, ubicándolas en las zonas inmediatas y colindantes, con mejor aprovechamiento en su utilización. Esta mayor superficie se obtiene reduciendo la parcela S2, en 602 m². De esta forma la superficie total destinada a equipamiento comercial y social es de 15.200 m², lo que representa un 2, 52 % de la superficie total del sector ordenado (602.436 m²).

5.4.- El Estudio económico financiero no sufre ninguna alteración al no producirse incremento de costos, puesto que las obras necesarias para los nuevos accesos a las parcelas serán costeadas por los propietarios de las mismas en el momento de la edificación, si bien los costos de gestión y urbanización se desglosan en otras dos nuevas etapas..

5.5.- Modificación y reajuste de algunos aspectos de las ordenanzas, adaptándolas a nuevas necesidades surgidas durante el periodo de puesta en funcionamiento del Parque Empresarial. Para facilitar la comprensión de las ordenanzas, se han redactado los artículos afectados en su integridad, de forma que sustituyen a los que contiene la Normativa del Plan Parcial y las introducidas por el proyecto de Modificación del Plan Parcial aprobado el 9/2/96.

5.6.- La pequeña magnitud de las modificaciones planteadas hace que

permanezca invariable el carácter esencial del planeamiento, tanto en sus determinaciones de ordenación como en los aspectos económicos o de programación, con la salvedad apuntada de subdividir el polígono dos, de forma que el polígono 2-A es prioritario respecto al 2-B.

6.- CESION AL AYUNTAMIENTO DEL EXCESO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

6.1.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo en el Plan Parcial Modificado vigente

La Modificación Puntual del Plan Parcial contenía un estudio del cálculo del aprovechamiento tipo, habiéndose producido la cesión al Ayuntamiento del 15 % de este aprovechamiento, en lugar del 10 % que sería aplicable en este momento en virtud de la Ley 1/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.

El cálculo del aprovechamiento tipo era el siguiente:

PARAMETROS DEL SECTOR

- Superficie total ordenada		599.600 m2.
- Superficie destinada a S. Generales		559 m2.
- Aprovechamiento lucrativo por sectores:		
- industrial-comercial polígono 1		236.672 m2.
- industrial-comercial polígono 2		182.706 m2.
- equipamiento social		<u>10.671 m2.</u>
Total Aprovechamiento lucrativo		430.099 m2
- Aprovechamiento no lucrativo:		
- equipamiento deportivo		
	Superficie bruta	----- 12.704,00 m2.
	Superficie edificable	----- 2.541,00 m2.
- espacios libres:		
Sup Polígono 1	----- 1	68.684 m2.
Sup Polígono 2	----- 1	<u>5.449 m2.</u>
Total espacios libres		74133 m2

COEFICIENTES DE PONDERACION

Para el cálculo de aprovechamiento lucrativo se han tenido en cuenta los siguientes coeficientes de ponderación:

- nave aislada parcela menor de 3.000 m2		1
--	--	---

- nave adosada 1,2
- nave aislada parcela mayor de 3.000 m2 0,9
- equipamiento social 0,7

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Aprovechamiento tipo = $\frac{\text{Total aprovechamiento lucrativo}}{\text{Superficie bruta del sector}}$

El aprovechamiento tipo que figuraba en el documento aprobado era de: A.T. = $430.099 / 599.600 = 0,717 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

Efectuada la corrección de errores, este aprovechamiento tipo resultaba ser: de: $437.700/602.436 = 0,726 \text{ m}^2/\text{m}^2$

CESION DEL APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento lucrativo $430.099 \times 15\% = 64.514 \text{ m}^2$.

La cesión total al ayuntamiento de Pereiro de Aguiar, ya efectuada, fue de 64.514 m^2 , conforme al aprovechamiento total calculado por el expediente de Modificación Puntual del Plan Parcial.

Como en la actualidad la cesión del aprovechamiento máxima es del 10 %, se cedieron aprovechamientos en cuantía muy superior a la que procedería teniendo en cuenta las erratas.

6.2.- Cálculo del Aprovechamiento Tipo en la presente modificación de Plan Parcial

- Superficie total ordenada 602.436 m2.
- Superficie destinada a S. Generales 559 m2.
- Aprovechamiento lucrativo por polígonos:
 - industrial-comercial polígono 1 215.905 m2.
 - industrial-comercial polígono 2A 126.439 m2.
 - industrial-comercial polígono 2B 88.577 m2.
 - equipamiento social 7.872 m2.
 - Total aprovechamiento lucrativo 439.699 m2
- Aprovechamiento no lucrativo:
 - equipamiento deportivo
 - Superficie bruta ----- 14.195 m2.

Superficie edificable-----		2.541 m2.
- espacios libres:		
-		
Sup Polígono 1 -----	1	68.816 m2.
Sup Polígono 2 -----	1	5.449 m2.
Total espacios libres		<u>74.265 m2</u>

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DOCUMENTO ACTUAL

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{\text{Total aprovechamiento lucrativo}}{\text{Superficie bruta del sector}}$$

El aprovechamiento tipo es de: A.T. = $439.699 / 602.436 = 0,729 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

INFLUENCIA DE LAS MODIFICACIONES EN EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento lucrativo apenas sufre una pequeña variación por haberse precisado un aumento del coeficiente de edificabilidad de $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,825 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de las parcelas de equipamiento comercial y social.

De esta forma el aprovechamiento lucrativo de estas zonas (Parcelas S1 y S2), que era de $15.116 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.089 \text{ m}^2$, pasa a ser de $15.200 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 0,825 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.778 \text{ m}^2$. Es decir se aumentan 1.689 m^2 de aprovechamiento lucrativo, lo que representa un $0,385 \%$ respecto al total del aprovechamiento lucrativo previsto, que era de 437.700 m^2 .

Este aumento se ve compensado parcialmente por la disminución de la superficie de las parcelas nº 10 y 9 de uso industrial, las cuales reducen su superficie en un total de 826 m^2 , lo que supone una reducción del aprovechamiento en estas parcelas de $826 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,9 = 743 \text{ m}^2$. El aumento total del aprovechamiento es pues, de 946 m^2 .

Para compensar este ligero aumento en la edificabilidad global, que incrementa el aprovechamiento en un $0,2 \%$, se han incrementado proporcionalmente las zonas verdes en 132 m^2 , equivalente a un $0,2 \%$. En cualquier caso los espacios libres y zonas verdes son muy superiores a los exigidos por el Reglamento de Planeamiento, ya que los espacios libres y zonas verdes equivalen a un $12,3 \%$ de la superficie del área ordenada.

7.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Una vez analizadas todas las modificaciones introducidas, resulta un sector con las características que se describen a continuación.

El polígono objeto del plan parcial, mantiene una superficie de

aproximadamente 60 ha. (602.436 m², según medición real efectuada al efecto). Es en su mayor parte monte bajo, aunque existen unas pequeñas zonas de prado y cultivo. El área de actuación es plana en su gran parte del terreno y se prevé un movimiento de tierras mínimo. La primera fase se encuentra urbanizada y parcialmente edificada.

El rápido crecimiento del número de empresas instaladas en el Parque, a pesar del corto periodo de existencia han justificado las acciones emprendidas y las que restan por hacer, resultando ser ciertas las hipótesis de partida, según las cuales, el Parque Empresarial se justificaba en razón de la proximidad del polígono industrial de San Cibrao das Viñas con sus objetivos ya alcanzados, la creación de un parque tecnológico en sus inmediaciones y la proximidad de la capital de la provincia, con el apoyo de la red de comunicaciones.

La superficie total de la zona a urbanizar es de 602.436 m². desglosados de la siguiente manera:

a) parcelas destinadas a edificaciones para uso industrial y compatible-comercial

Se mantiene la clasificación efectuada por el Plan Parcial, para este tipo de edificaciones. La superficie es de 412.287 m², cifra que viene a representar el 68,4 % de la superficie total.

Dentro de este uso, se diferencian tres grados en razón del tipo de edificación, quedando claramente definidas en el plano de zonificación general.

El numero de parcelas que se proponen en el plan parcial para el tipo de edificación definidas, es de 190 unidades, con tres tipos de parcelas:

- Menor de 1.500,00 m².
- Entre 1.500,00 y 3.000,00 m².
- Mayor de 3.000,00 m².

Donde 121 unidades son menores de 1.500 m²., 51 unidades están entre 1.500 y 3.000 m² y 18 unidades superan los 3.000,00 m². el tipo de edificación dentro de las parcelas menores de 1.500m². será adosada, y en el resto aislada.

b) zona para equipamiento comercial y social

Esta zona sufre variación, aumentando en 84 m². Con una superficie de 15.200 m², supone el 2,52 % de la superficie total, cifra superior al 2% exigido por la ley del suelo. Esta área se clasifica en la zona de acceso al parque empresarial, en las mismas parcelas S1 y S2 que figuraban en el Plan parcial.

c) zona parque deportivo

No se ha modificado, salvo la corrección de medición efectuada. Con una

superficie de 14.195 m², supera el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento.

d) espacios libres de dominio y uso publico

Básicamente se mantiene la zonificación. Se aumenta ligeramente, siendo la superficie total de 74.265 m², representando un 12,3 % superior al mínimo del 10%, módulo exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del suelo.

e) viales, aceras y aparcamientos

El conjunto de la red viaria y zona de aparcamiento publico, ocupan una superficie total de 85.930 m², representando un porcentaje del 14,3 %

Se mantiene el número de aparcamientos previstos en el planeamiento vigente De acuerdo con el cumplimiento de las exigencias establecidas en el anexo al reglamento de planeamiento, art. 11 del Reglamento de Planeamiento (exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación), el numero de aparcamientos necesarios resulta ser 4.399 plazas.

De las cuales 88 unidades (2% del total) son para minusválidos, con unas dimensiones de 3,30 x 4,50 m.

El numero de aparcamientos previstos en la red viaria alcanza la cifra de 2.200 unidades, déficit a resolver en el interior de las parcelas 2.199 unidades, en donde esta previsto duplicar este número por aplicación de las ordenanzas de construcción. Este numero de plazas no supera el 50% al aire libre, aneja a la red viaria, del total exigible por el Reglamento de Planeamiento.

Aunque la Ley del Suelo de Galicia, aplica un estándar de una plaza por cada 80 m² de edificación, no sería de aplicación por tratarse de un planeamiento anterior a la entrada en vigor de la Ley; no obstante el número de plazas previsto en la ordenanza del Plan Parcial, como consecuencia de las edificaciones que se realicen (a razón de una Plaza por cada 50 m²) supera al exigido.

RESUMEN DE MODULOS MINIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES

	<u>SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO</u>	<u>EN PLAN PARCIAL</u>
- Sistemas de esp. libres de dominio y uso publico	10% (60.243 m ²)	12,3% (74.265 m ²)
- Servicios de interés publico y social		
-Parque deportivo	2% (12.049 m ²)	2,1% (14.195 m ²)
...-Equip. Comercial y social	2% (12.049 m ²)	2,52% (15.200 m ²)
-Aparcamientos	1 por 100 M ² constr (RP) 1 por 80 M ² constr (LSG)	2.200 anexo a red viaria Resto a razón 1p/50m ²

8.- PARCELAS RESULTANTES

Por polígonos, las parcelas resultantes de la zonificación son las que se reflejan en los cuadros siguientes, en donde figuran además sus características de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.

A los efectos de su comparación, se acompaña un cuadro de las características de los polígonos y del sector en el planeamiento que ahora se modifica, incluyendo un análisis comparativo entre ambos planeamientos. En ellos puede comprobarse que se produce un ligero aumento del aprovechamiento lucrativo acompañado de aumento de las zonas verdes.

Polígono 1.- Parcelas uso lucrativo resultantes en Plan Parcial Vigente con corrección de errores en su superficie

Nº	Industrial-Comercial A				Industrial-Comercial B				Industrial-Comercial C					
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
1	1715	1200,50	1715	2058						1	64514	45160	64514	58063
2	1177	823,9	1177	1412						2	3330	2331	3330	2997
3	1023	716	1023	1228						3	2565	1796	2565	2309
4	1032	722	1032	1238						4	3863	2704	3863	3477
5	1042	729	1042	1250						5	3781	2647	3781	3403
6	1050	735	1050	1260						6	3786	2650	3786	3407
7	1057	740	1057	1268						7	3791	2654	3791	3412
8	1060	742	1060	1272						8	3796	2657	3796	3416
9	1261	883	1261	1513						9	3840	2688	3840	3456
10	1261	883	1261	1513						10	3794	2656	3794	3415
11	999	699	999	1199						11	3708	2596	3708	3337
12	1110	777	1110	1332						12	3705	2594	3705	3335
13	1877	1314	1877	2252						13	3693	2585	3693	3324
14	2010	1407	2010	2412						14	2809	1966	2809	2528
15	2290	1603	2290	2748						15	3778	2645	3778	3400
16	1993	1395	1993	2392						16	4258	2981	4258	3832
17	1622	1135	1622	1946						17	4945	3462	4945	4451
18	1380	966	1380	1656						18	5787	4051	5787	5208
19	1119	783	1119	1343						19	6230	4361	6230	5607
20	979	685	979	1175						20	5729	4010	5729	5156
21	846	592	846	1015						21	5700	3990	5700	5130
22	1263	884	1263	1516						22	5700	3990	5700	5130
23	1745	1222	1745	2094						23	5800	4060	5800	5220
24	1416	991	1416	1699										
25	1416	991	1416	1699										
26	1416	991	1416	1699										
27	1416	991	1416	1699										
28	1745	1222	1745	2094										
29	1745	1222	1745	2094										
30	1416	991	1416	1699										
31	1416	991	1416	1699										
32	1416	991	1416	1699										
33	1416	991	1416	1699										
34	1745	1222	1745	2094										
112	6575	4603	6575	7890										
	54049	37834	54049	64859										
					PARCELAS DOTACIONALES									
					S1	7558	5291	5064	3545					
					S2	7558	5291	5064	3545					
						15116	10581	10581	7407		158902	111231	158902	143012
USO INDUSTRIAL					Superficie Parcelas					Superficie Ocupación				
					212.951					159.647				
USO DOTACIONAL					Superficie Parcelas					Superficie Ocupación				
					15.116					10.581				
TOTAL USO LUCRATIVO					228.067					170.228				
					Aprovechamiento real					Aprovechamiento lucrativo				
					215.277					215.277				
					Aprovechamiento real					Aprovechamiento lucrativo				
					7.407					7.407				
					222.684					222.684				

Polligono 1 - Parcelas uso lucrativo resultantes en la presente Modificación del Plan Parcial

N°	Industrial-Comercial A			Industrial-Comercial B			Aprovechamiento	Edificabilidad	Industrial-Comercial C					
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad			N°	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	
1	1715	1200,50	1715				2058			64514	45160	64514	58063	
2	1177	823,9	1177				1412			3330	2331	3330	2997	
3	1023	716	1023				1238			2565	1796	2565	2309	
4	1032	722	1032				1238			3863	2704	3863	3477	
5	1042	729	1042				1250			3781	2647	3781	3403	
6	1050	735	1050				1260			3786	2650	3786	3407	
7	1057	740	1057				1268			3791	2654	3791	3412	
8	1060	742	1060				1272			3796	2657	3796	3416	
9	1261	883	1261				1513			3808	2666	3808	3427	
10	1261	883	1261				1513			3000	2100	3000	2700	
11	999	699	999				1199			3708	2596	3708	3337	
12	1110	777	1110				1332			3705	2594	3705	3335	
13	1877	1314	1877				2252			3693	2585	3693	3324	
14	2010	1407	2010				2412			2809	1966	2809	2528	
15	2290	1603	2290				2748			3778	2645	3778	3400	
16	1993	1395	1993				2392			4258	2981	4258	3832	
17	1622	1135	1622				1946			4945	3462	4945	4451	
18	1380	966	1380				1656			5787	4051	5787	5208	
19	1119	783	1119				1343			6230	4361	6230	5607	
20	979	685	979				1175			5729	4010	5729	5156	
21	846	592	846				1015			5700	3990	5700	5130	
22	1263	884	1263				1516			5800	4060	5800	5220	
23	1745	1222	1745				2094							
24	1416	991	1416				1699							
25	1416	991	1416				1699							
26	1416	991	1416				1699							
27	1416	991	1416				1699							
28	1745	1222	1745				2094							
29	1745	1222	1745				2094							
30	1416	991	1416				1699							
31	1416	991	1416				1699							
32	1416	991	1416				1699							
33	1416	991	1416				1699							
34	1745	1222	1745				2094							
112	6575	4603	6575				7890							
	54049	37834	54049				64859							
				PARCELAS DOTACIONALES										
				S1	8216	5751	6778	4745						
				S2	6984	4889	5762	4033						
					15200	10640	12540	8778			110653	158076	142268	

USO INDUSTRIAL	Superficie Parcelas	212.125	Superficie Ocupación	159.128	Aprovechamiento real	224.665	Aprovechamiento lucrativo	215.905
USO DOTACIONAL	Superficie Parcelas	15.200	Superficie Ocupación	10.640	Aprovechamiento real	12.540	Aprovechamiento lucrativo	8.778
TOTAL USO LUCRATIVO		227.325		169.768		237.205		224.683

Características del Polígono 1 después de la Modificación

PARCELAS EQUIPAMIENTO SOCIAL				
Nº	Sup. M2	Ocupación. M2 70 %	Edificabilidad 0,825 m2/m2	Aprovechamiento C.P. 0,7
S1	8.216	5.751	6.778	4.745
S2	6.984	4.889	5.762	4.033
Suma	15.200	10.640	12.540	8.778

PARCELAS EQUIPAMIENTO DEPORTIVO				
Nº	Sup. M2	Ocupación. M2 40 %	Edificabilidad 0,20 m2/m2	Aprovechamiento
s/n	9.685	3.874	1.937	-

RESUMEN POLIGONO 1					
USO	Superficie Parcelas M2	Ocupación máxima M2	Edificabilidad real	Aprovechamiento lucrativo	
INDUSTRIAL COMERCIAL	212.125	159.128	224.665	215.905	
SOCIAL_COMERCIAL	15.200	10.640	12.540	8.778	
DEPORTIVO	9.685	3.268	1.634	-	
ZONAS VERDES	68.996	-	-	-	
VIALES	48.907	-	-	-	
SISTEMAS GENERALES	559	-	-	-	
TOTAL	355.472	173.036	238.839	224.683	

Poligono 2 - A														
Industrial-Comercial A						Industrial-Comercial B								
Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2			
35	970	679	970	1164	1	2369	1658	2369	2369	24	4665			
36	720	504	720	864	2	2270	1589	2270	2270	25	8492			
37	717	502	717	860	3	2586	1810	2586	2586	26	3439			
38	730	511	730	876	4	2085	1460	2085	2085	27	1972			
39	786	550	786	943	5	2651	1856	2651	2651	28	3131			
40	860	602	860	1032	6	2419	1693	2419	2419	29	3589			
41	935	655	935	1122	7	2413	1689	2413	2413	30	4045			
42	984	689	984	1181	8	2329	1630	2329	2329	31	4502			
43	901	631	901	1081	9	2520	1764	2520	2520	32	4943			
44	1043	730	1043	1252	10	2444	1711	2444	2444	33	3068			
45	1027	719	1027	1232	11	2292	1604	2292	2292					
46	922	645	922	1106	12	2604	1823	2604	2604					
47	908	636	908	1090	13	2080	1456	2080	2080					
48	912	638	912	1094	14	2064	1445	2064	2064					
49	916	641	916	1099	15	1734	1214	1734	1734					
50	921	645	921	1105	16	1732	1212	1732	1732					
51	925	648	925	1110	17	1464	1025	1464	1464					
52	929	650	929	1115	18	1583	1108	1583	1583					
53	934	654	934	1121	19	1692	1184	1692	1692					
54	938	657	938	1126	20	1756	1229	1756	1756					
55	921	645	921	1105	21	1846	1292	1846	1846					
56	841	589	841	1009										
57	1694	1186	1694	2033										
58	1148	804	1148	1378										
59	808	566	808	970										
60	804	563	804	965										
61	799	559	799	959										
62	795	557	795	954										
63	791	554	791	949										
64	786	550	786	943										
65	782	547	782	938										
66	778	545	778	934										
67	773	541	773	928										
68	730	511	730	876										
69	962	673	962	1154										
70	1542	1079	1542	1850										
71	849	594	849	1019										
111	2756	1929	2756	3307										
	36537	25576	36537	43844		44933	31453	44933	44933		41846			
Superficie Parcelas						123.316	Superficie Ocupación	86.321	Aprovechamiento real	123.316	Aprovechamiento lucrativo	126.439		
											29292	41846	41846	37661

N°	Industrial-Comercial A				Industrial-Comercial B				Industrial-Comercial C				
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	N°	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
72	974	882	974	1169	22	1885	1320	1885	1885				
73	1181	834	1181	1429	23	1995	1397	1995	1995				
74	1084	759	1084	1301	24	2001	1401	2001	2001				
75	1016	711	1016	1219	25	1985	1390	1985	1985				
76	1438	1007	1438	1726	26	2034	1424	2034	2034				
77	800	560	800	980	27	3183	2228	3183	3183				
78	785	557	785	954	28	1882	1317	1882	1882				
79	789	559	789	959	29	1830	1281	1830	1830				
80	803	562	803	964	30	1396	977	1396	1396				
81	808	566	808	970									
82	812	568	812	974									
83	816	571	816	978									
84	821	575	821	985									
85	825	578	825	990									
86	847	593	847	1016									
87	750	525	750	900									
88	880	616	880	1056									
89	1014	710	1014	1217									
90	1148	804	1148	1378									
91	1282	897	1282	1538									
92	1416	991	1416	1699									
93	1304	913	1304	1665									
94	860	602	860	1032									
95	920	644	920	1104									
96	976	683	976	1171									
97	1033	723	1033	1240									
98	1089	762	1089	1307									
99	657	460	657	788									
100	1055	739	1055	1266									
101	1123	786	1123	1348									
102	1471	1030	1471	1765									
103	1138	797	1138	1366									
104	961	673	961	1153									
105	979	685	979	1175									
106	996	697	996	1195									
107	996	697	996	1195									
108	943	660	943	1132									
109	1086	767	1086	1315									
110	1066	746	1066	1278									
112	2300	1610	2300	2760									
113	1455	1019	1455	1746									
114	1365	956	1365	1638									
115	1276	893	1276	1531									
116	1187	831	1187	1424									
117	1519	1063	1519	1823									
118	1420	994	1420	1704									
119	974	682	974	1169									
120	971	680	971	1165									
121	969	678	969	1163									
122	966	676	966	1158									
123	963	674	963	1156									
124	1169	818	1169	1403									
125	1162	813	1162	1394									
126	960	693	960	1188									
127	987	691	987	1184									
Suma	58655	41059	58655	70386	18191	12734	16191	18191	18191	0	0	0	0
Superficie Parcelas				76.846	Superficie Ocupación	53.792	Aprovechamiento real		76.846	Aprovechamiento lucrativo		88.577	

CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL ANTES DE LA REFORMA

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	212.951	15.116	9.685	68.864	48.297	559	355.472
Poligono 2	200.162	-	4.510	5.449	36.843	-	246.964
Total	413.113	15.116	14.195	74.313	85.140	559	602.436

RESUMEN APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	223.532	10.581	1.634	-	-	-	235.747
Poligono 2	200.162	-	-	-	-	-	200.162
Total	423.694	10.581	1.634	-	-	-	435.909

RESUMEN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	215.277	7.407	-	-	-	-	222.684
Poligono 2A	215.016	-	-	-	-	-	215.016
Total	430.293	7.407	-	-	-	-	437.700

Aprovechamiento tipo= $437.700 \text{ m}^2 / 602.436 \text{ m}^2 = 0,73 \text{ m}^2/\text{m}^2$

CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL DESPUES DE LA REFORMA

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	212.125	15.200	9.685	68.996	48.907	559	355.472
Poligono 2A	123.316	-	-	-	23.206	-	146.522
Poligono 2B	76.846	-	4.510	5.449	13.637	-	100.442
Total	412.287	15.200	14.195	74.445	85.750	559	602.436

RESUMEN APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	224.665	12.540	1.634	-	-	-	238.839
Poligono 2A	123.316	-	-	-	-	-	123.316
Poligono 2B	76.846	-	907	-	-	-	77.753
Total	424.827	12.540	2.541	-	-	-	439.908

RESUMEN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	215.905	8.778	-	-	-	-	224.683
Poligono 2A	126.439	-	-	-	-	-	126.439
Poligono 2B	88.577	-	-	-	-	-	88.577
Total	430.921	8.778	-	-	-	-	439.699

Aprovechamiento tipo= $439.699 \text{ m}^2 / 602.436 \text{ m}^2 = 0,73 \text{ m}^2/\text{m}^2$

TITULO II.- ORDENANZAS REGULADORAS. VARIACIONES DE LA NORMATIVA

A continuación se redactan de nuevo los artículos de la ordenanza que han quedado afectados, de forma que sustituyen a los que figuran en el Plan Parcial y su primera modificación.

ART. 34 AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan. Los retranqueos exigibles se referirán a la parcela resultante.

ART. 66.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Condiciones de edificación

- retranqueo a vial 8 metros
- retranqueo a fondo y lateral 5 metros
- ocupación máxima 70%
- numero de plantas 2

Condiciones de volumen

- edificabilidad máxima 0,825 m²/m²
- volumen 8 m³/m²
- altura de cornisa (a la cara inferior ultimo forjado o cercha): 10 metros
Se admiten mayores alturas en elementos puntuales como torres o elementos emblemáticos.

Condiciones de uso

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos, o prestación de servicios: bancos, seguros, comunicaciones, gasolineras, áreas de servicio, inspección técnica de vehículos, agencias de viajes, cafeterías y restaurantes, y en general todos los usos relacionados con la potenciación de los servicios vinculados al parque empresarial.

El uso social alcanza los locales destinados al publico para la vida de sociedad, servicios administrativos, culturales, sanitarios, hoteleros, de reunión, de oficinas y de todos aquellos que el ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del sector.

Será obligatorio dejar en el interior de la parcela una plaza de

aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

- las condiciones particulares para el conjunto hotelero serán como mínimo:

- + categoría tres estrellas
- + servicio de cafetería restaurante
- + aparcamiento
- + salón de convenciones
- + áreas recreativas

- zonas de atención al público, comercial y oficinas

- + tendrán una altura libre mínima de 2,80 m.
- + todas las circulaciones (pasillos, vestíbulos y escaleras) tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.
- + se dispondrán las perceptivas vías de evacuación
- + dispondrán de un mínimo de dos aseos diferenciados por sexos, con vestíbulos de independencia para los 100 m² útiles primeros, aumentándose en un lavabo y un inodoro, cada uno de ellos, por cada 200 m² o fracción de superficie superior. Cuando existan varios locales en galería se podrán agrupar.

- uso sanitario.

- + Corresponde a los edificios destinados al diagnóstico y tratamiento de pacientes
- + Las condiciones particulares para el conjunto sanitario se sujetarán a las disposiciones vigentes y en su caso a las del uso de oficinas.

ART. 67 ZONA INDUSTRIAL, COMERCIAL Y DE USOS COMPATIBLES CON EL COMERCIAL-INDUSTRIAL

Condiciones de edificación

- ocupación máxima 70%. Mayor relación posible entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.

- edificabilidad máxima 1 m²/m². Mayor cantidad posible de superficie construida en una parcela, en relación con su superficie, contabilizados todos los usos.

- número de plantas máximo 2.

- altura máxima de cornisa 7,50 metros. Máxima altura permitida para los paramentos verticales que conformen la edificación, desde la rasante del terreno a la cara inferior del último forjado o cercha. Previa justificación de la

obra a realizar podrán autorizarse mayores alturas.

- altura máxima de cubierta 10 metros. Máxima altura permitida para cualquier elemento de la edificación.

- retranqueos. Distancia en metros entre la proyección ortogonal de la edificación y los linderos de la parcela

Para edificaciones en parcelas menores de 1.500 m².

Será obligado realizar las construcciones adosadas, correspondiendo este tipo de edificación, denominada en el plano de zonificación A.I.C.-A (área industrial-comercial A).

Retranqueo a vial 8 metros como alineación oficial. En parcelas con fachadas curvas muy acusadas (parcelas 21, 22, 1 y 2 y sus simétricas, 14, 13, 12, 11 y 10), se admitirá por el retranqueo frontal al vial de 8 metros una tolerancia de 2 metros en elementos puntuales y de forma justificada.

Retranqueo a linderos en interrupción de banda de edificación adosada 3 metros como mínimo. Este retranqueo solo será exigible cuando una edificación no se adose a los linderos laterales, pero no cuando se termine la zona de aplicación de la ordenanza. En estas mismas zonas el retranqueo al fondo mínimo de cinco metros, no será exigible en las parcelas curvas del remate del anillo circular, ya que no existen parcelas ni edificaciones enfrentadas y resultan de difícil aprovechamiento.

Retranqueo al fondo mínimo 5 metros.

Para edificaciones en parcelas entre 1.500 m² y 3.00 m².

El tipo de edificación será aislada y se grafía en el plano de zonificación como A.I.C.-B (área industrial-comercial B).

Retranqueo a vial 8 metros como alineación oficial.

Retranqueo a linderos 3 metros como mínimo. Cuando esté edificada la parcela colindante, se podrá permitir el adoso con objeto de poder establecer un remate en las zonas de cambio de ordenanza aplicable.

Retranqueo al fondo 5 metros como mínimo.

Para edificaciones en parcelas superiores a 3.000 m².

El tipo de edificación será aislada y se grafía en el plano de zonificación como A.I.C.-C (área industrial-comercial C).

Retranqueo a vial 8 metros como alineación oficial.

Retranqueo a linderos como mínimo 3 metros. Cuando esté edificada la parcela colindante, se podrá permitir el adoso con objeto de poder establecer un remate en las zonas de cambio de ordenanza aplicable.

Retranqueo al fondo como mínimo 5 metros.

Cada parcela puede dividirse en dos, en cuyo caso deberá la edificación adosarse al lindero común para mantener la tipología, respetándose en cualquier caso el retranqueo de tres metros al otro lindero.

Determinaciones comunes.

Cerramientos de parcela. La parcela deberá quedar cerrada en su totalidad por muros, verjas o vallas de 2,50 metros de altura máxima, con un metro máximo de elementos macizos en el frente de los viales.

Agrupación de parcelas. Se podrán adicionar parcelas, debiendo cumplir la edificación resultante las condiciones generales del plan parcial, pudiéndose eliminar, según el caso, los retranqueos al fondo cuando la adición de las parcelas se produzca en este sentido, y así mismo, cuando la adición se realice entre parcelas que den frente a la misma calle, se podrán eliminar los retranqueos laterales al lindero común, cumpliendo los restantes retranqueos laterales resultantes y las condiciones generales resultantes de las dimensiones totales de las parcelas adicionadas.

Condiciones de uso

Las establecidas por el plano de zonificación, definidas en el art. 26 del plan parcial original.

ART. 68 ZONA COMERCIAL

Esta ordenanza quedó suprimida, por la primera modificación puntual del Plan Parcial, al no clasificarse suelo comercial.

ART. 69 ZONA DE TERMINAL DE TRANSPORTES

Esta ordenanza se mantiene con las mismas condiciones y usos alternativos del artículo 67, para las zonas industrial comercial C.

DILIXENCIA:
APROBADO POLO PLENO DE DATA:
DEFINITIVAMENTE

28 DEC 2010



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL
PARQUE EMPRESARIAL DE PEREIRO DE AGUIAR

FECHA: DICIEMBRE 2008

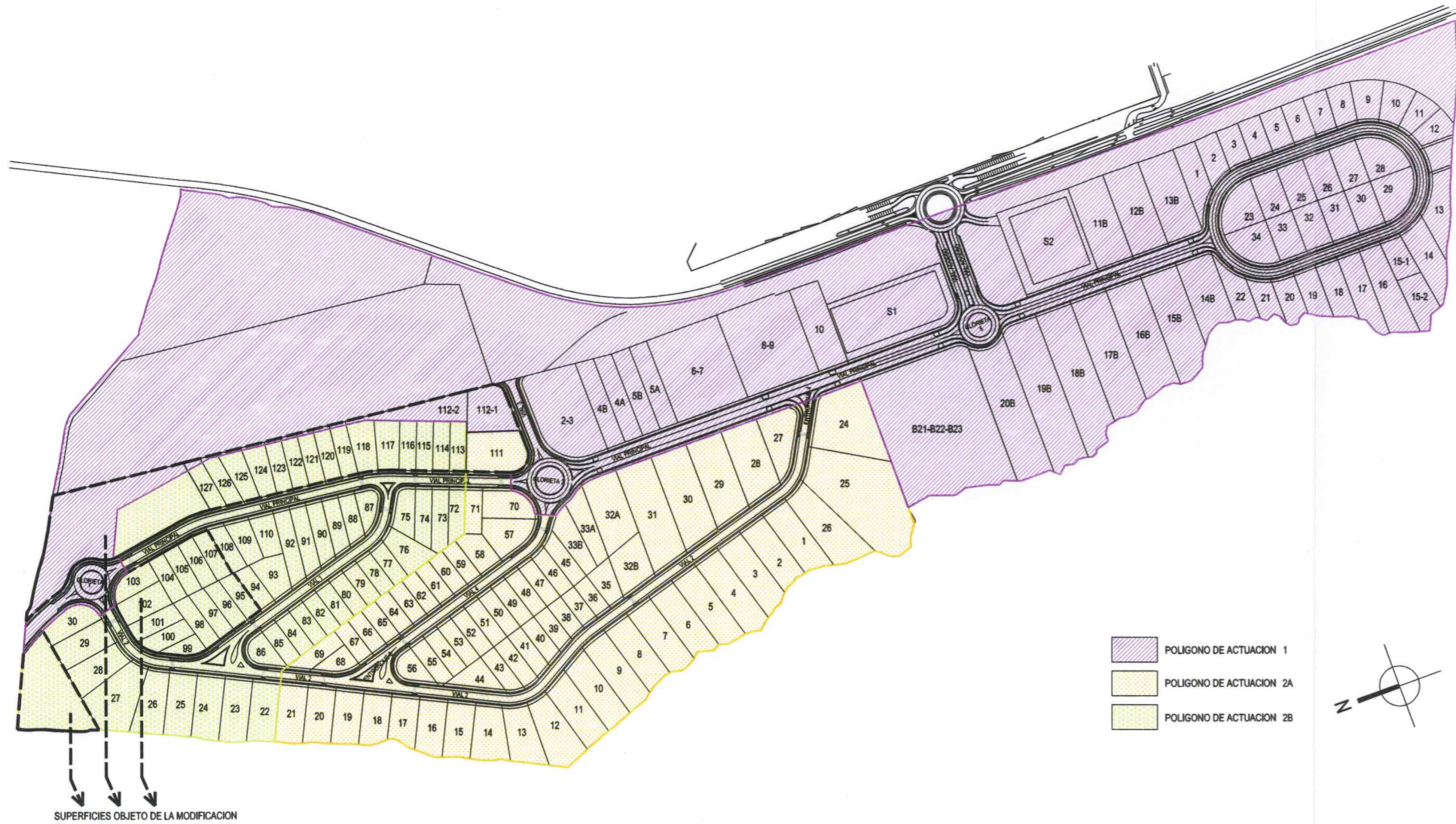


XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO



CONCELLO
DE
PEREIRO DE AGUIAR

DILIGENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVA
 20 AGO. 2010



CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	212.125	15.200	9.685	68.996	48.907	559	355.472
Poligono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Poligono 2B	76.846	0	4.510	5.449	13.637	0	100.442
Total	412.287	15.200	14.195	74.445	85.750	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	224.665	12.540	1.634	0	0	0	238.839
Poligono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Poligono 2B	76.846	0	907	0	0	0	77.753
Total	424.827	12.540	2.541	0	0	0	439.908

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	215.905	8.778	0	0	0	0	224.683
Poligono 2A	126.438,8	0	0	0	0	0	126.439
Poligono 2B	88.577	0	0	0	0	0	88.577
Total	430.921	8.778	0	0	0	0	439.699

Aprovechamiento tipo=439.699 m2 / 602.436 m2 = 0,73 m2/m2

estudiohase
 ARQUITECTURA URBANISMO

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL EN PEREIRO DE AGUIAR

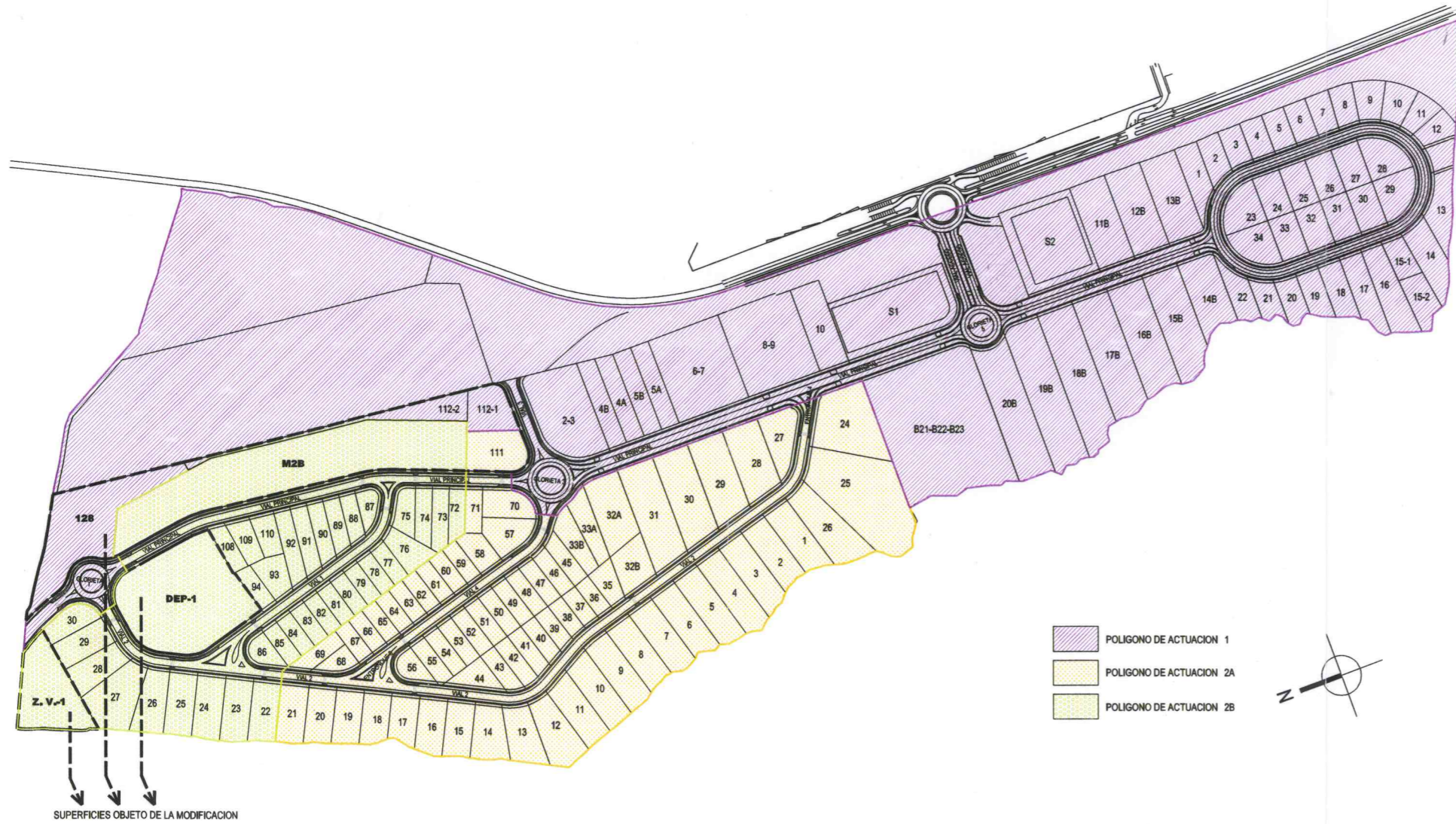
08160RPERCC
 SITUACION: PARQUE EMPRESARIAL DE ÉREIRO DE AGUIAR
 15.12.2008 P.Nº: 02
 FECHA: 15.12.2008

PLAN PARCIAL VIGENTE
 PLANTA DE DIVISION POLIGONAL

coag nº 2726
 SEVERO FERNÁNDEZ CASTRO BASILIO RODRÍGUEZ LOIS

EA-01
 E:1/4.000

DILIXENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVAMENTE
 20 AGO-2010



CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Vales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	221.810	15.200	0	68.996	47.629	559	354.194
Poligono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Poligono 2B	59.353	0	13.320	6.251	22.796	0	101.720
Total	404.479	15.200	13.320	75.247	93.631	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Vales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	234.350	12.540	0	0	0	0	246.890
Poligono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Poligono 2B	59.353	0	2.664	0	0	0	62.017
Total	417.019	12.540	2.664	0	0	0	432.223

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Vales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	210.036	8.778	0	0	0	0	218.814
Poligono 2A	125.612	0	0	0	0	0	125.612
Poligono 2B	62.748	0	0	0	0	0	62.748
Total	398.396	8.778	0	0	0	0	407.174

Aprovechamiento tipo=407.174 m2 / 602.436 m2 = 0,68 m2/m2

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS NUEVAS PARCELAS							
INDUSTRIAL COMERCIAL C							
Nº	Sup. M2	Sup. M2	Sup. M2	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
12B	9.869			9.869	6.308	9,869	3,832
M2B			16.515	16.515	11.361	16.515	14,864
112.1	2.245			2.245	1.572	2,245	2,021
112.2	4.146			4.146	2.902	4,146	3,731
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
Nº	Sup. M2	Sup. M2	Sup. M2	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
DEP-1			13.320	13.320	5.328	2,664	0
ZONAS VERDES							
Nº	Sup. M2	Sup. M2	Sup. M2	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
ZV-1	0		6.251	6.251	0	0	0

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

CONCELLO DE PEREIRO DE AGUIAR

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL EN PEREIRO DE AGUIAR

FECHA: 15.12.2008

SEVERO FERNÁNDEZ CASTRO

SITUACION: PARQUE EMPRESARIAL DE ÉREIRO DE AGUIAR

PLAN PARCIAL MODIFICADO

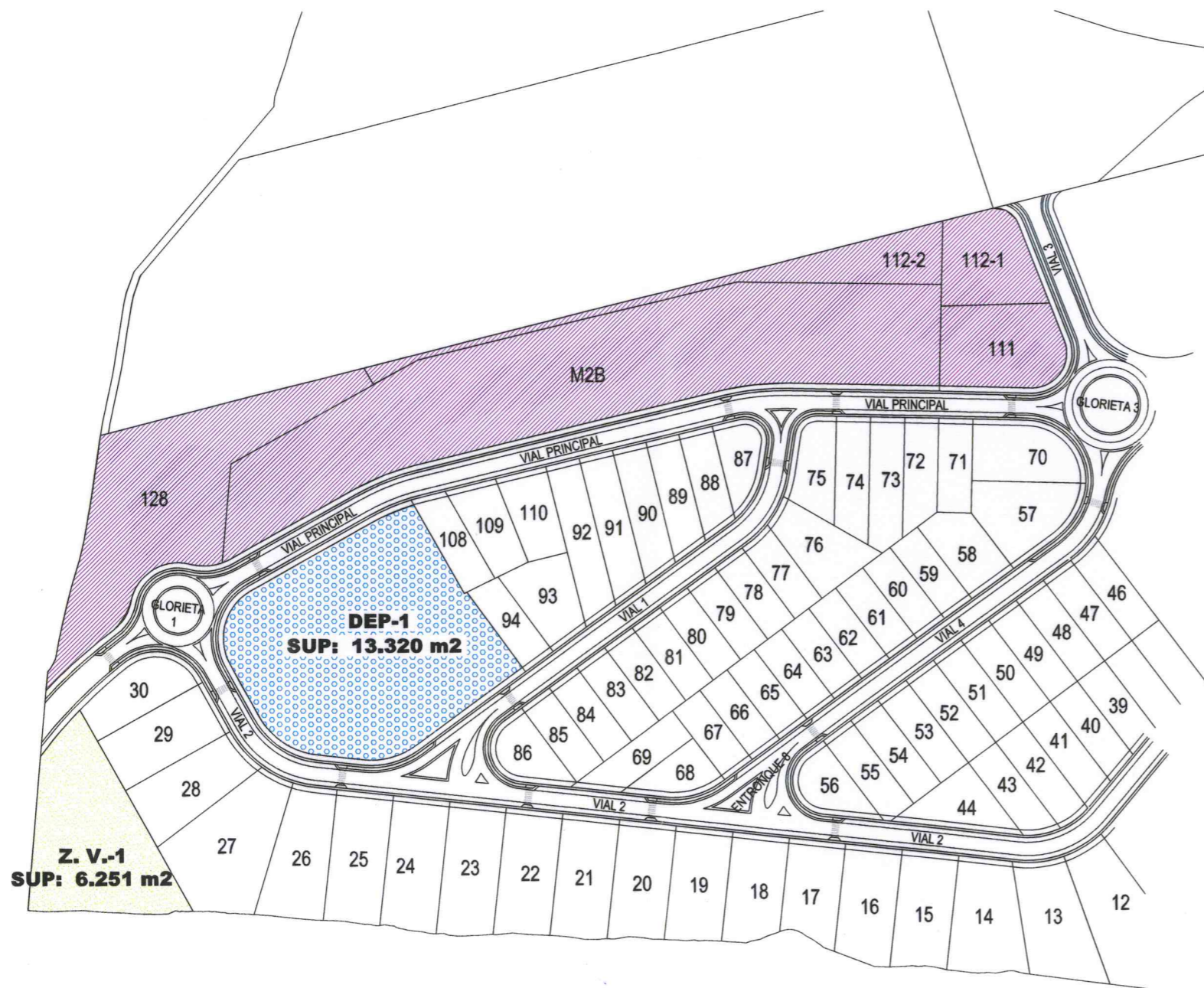
PLANTA DE DIVISION POLIGONAL

E:1/4.000 **MD-01**

SUPERFICIES OBJETO DE LA MODIFICACION

DILIGENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVO FUENTE

20 AGO. 2010



CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Vales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	221.810	15.200	0	68.996	47.629	559	354.194
Poligono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Poligono 2B	59.353	0	13.320	6.251	22.796	0	101.720
Total	404.479	15.200	13.320	75.247	93.631	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Vales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	234.350	12.540	0	0	0	0	246.890
Poligono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Poligono 2B	59.353	0	2.664	0	0	0	62.017
Total	417.019	12.540	2.664	0	0	0	432.223

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR							
	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Vales	Sistemas generales	TOTAL
Poligono 1	210.036	8.778	0	0	0	0	218.814
Poligono 2A	125.612	0	0	0	0	0	125.612
Poligono 2B	62.748	0	0	0	0	0	62.748
Total	398.396	8.778	0	0	0	0	407.174

Aprovechamiento tipo=407.174 m2 / 602.436 m2 = 0,68 m2/m2

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS NUEVAS PARCELAS INDUSTRIAL COMERCIAL C							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
128	9.869			9.869	6.308	9.869	6.392
M2B			16.515	16.515	11.361	16.515	14.864
112.1	2.245			2.245	1.572	2.245	2.021
112.2	4.146			4.146	2.902	4.146	3.731

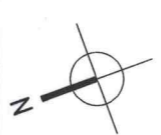
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
DEP-1			13.320	13.320	40%	0,20 m2/m2	2.664

ZONAS VERDES							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
ZV-1	0		6.251	6.251	40%	0,20 m2/m2	0



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

estudiohase ARQUITECTURA URBANISMO
 PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL EN PEREIRO DE AGUIAR
 08160RPERCC FECHA: 15.12.2008
 SITUACION PARQUE EMPRESARIAL DE EREIRO DE AGUIAR 15.12.2008 P.Nº: 04
 PLAN PARCIAL MODIFICADO
 coag nº 2726 SEVERO FERNANDEZ CASTRO BASILIO RODRIGUEZ LOIS PLANTA DE NUEVA DISTRIBUCION PARCELARIA E:1/2.000 MD-02



DILIGENCIA:
APROBADO POLO PLENO DE DATA:
DEFINITIVA REUNTE

20 AGO 2010



INDICE:

1. ANTECEDENTES
2. ESTRUCTURA DEL SUELO
3. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL
4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACION.
5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION Y CONSECUENCIAS
6. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTONICAS URBANÍSTICAS.

ANEXOS:

a.- CUADROS RESUMEN

b.- PLANOS



1.- ANTECEDENTES

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, suscribió con fecha de 28 de febrero de 1.991 un acuerdo con el Ayuntamiento de O Pereiro de Aguiar para la promoción pública de un parque empresarial en dicho municipio.

Fue formulado el oportuno Plan Parcial de ordenación del parque empresarial, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de noviembre de 1.993, en el cual se delimitaba un único sector y un único polígono de actuación.

El proyecto de urbanización del parque empresarial fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno municipal en sesión de 26 de febrero de 1.994.

El pleno de la corporación municipal, en sesión de 9 de febrero de 1.996, aprobó definitivamente la primera modificación puntual del Plan parcial del parque empresarial de O Pereiro de Aguiar.

En fecha 13 de mayo de 2.000 fue aprobado definitivamente el Plan Xeral de ordenación Municipal del Ayuntamiento de Pereiro de Aguiar.

En sesión extraordinaria del Ayuntamiento en pleno celebrada el 5 de octubre de 2.001, aprobó definitivamente la segunda modificación del Plan parcial del parque empresarial referido. Dicha modificación subdivide en dos polígonos el polígono 2, el 2 A y el 2 B, siendo prioritario el primero. Esta modificación se llevó a cabo por motivos económicos y de gestión, para garantizar la ejecución de los objetivos de planeamiento.

Se determinó como sistema de actuación el de la expropiación, que lleva a cabo el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, de conformidad con los acuerdos suscritos con el Ayuntamiento.



2.- ESTRUCTURA DEL SUELO

Los terrenos donde se pretende llevar a cabo la Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial de Pereiro de Aguiar son propiedad de Xestur Orense S.A.

Se han corregido errores en las superficies existentes en la segunda modificación del Plan Parcial, aprobada en el año 2.001.

La superficie real del sector es del total de **602.436 m2**, tal y como se recoge en el segundo proyecto de modificación del Plan parcial.

El **polígono 1**, junto con los sistemas generales tiene una superficie de **354.194 m2**, en lugar de los **355.472 m2** que figuraban en la modificación aprobada el 5 de octubre de 2.001.

El **polígono 2**, a su vez, tenía una superficie de **246.964 m2**, subdividido este asimismo en el proyecto de modificación del Plan parcial, aprobado el 5 de octubre de 2.001, en otros 2 polígonos; el Polígono 2 A de superficie **146.522 m2**; y el Polígono 2 B de superficie **100.442 m2**, respectivamente. Sin embargo, las superficies reales de cada uno de ellos son las siguientes: El **polígono 2**, tiene una superficie de **248.242 m2**, subdividido este en otros 2 polígonos; el Polígono 2 A de superficie **146.522 m2**, y el Polígono 2 B de superficie **101.720 m2**.

3.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

El objeto de la presente modificación puntual propuesta es básicamente el cambio de ubicación de la parcela inicialmente destinada a zona deportiva para lograr una mejor ubicación de la misma dentro del polígono 2B.

Esta parcela que se propone reubicar se encuentra, según el Plan parcial vigente, una parte de la misma (con 9.685 m2. de superficie) en el Polígono 1, y otra parte



(4.510 m²), en el polígono 2B.. La superficie total de esta parcela en el Plan parcial vigente, es de 14.195 m².

Con el desplazamiento propuesto, en el cual este espacio pasa a estar incluido en la zona central del polígono 2 B, se mejora la ordenación establecida en el Plan parcial actualmente vigente con las modificaciones introducidas hasta la fecha, consiguiendo componer un espacio de mayor calidad.

Así, y aunque en números absolutos se mantienen las intensidades edificatorias marcadas por el Plan parcial vigente, se mejora la adaptación de los distintos usos al terreno.

4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACION

Esta actuación supone una alteración de las determinaciones del Plan parcial del parque empresarial de Pereiro de Aguiar, sin cambios en la calificación del suelo, sin modificar la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, por lo que de acuerdo con el art. 93 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, tendrá la consideración de Modificación del Plan Parcial del Parque Empresarial de Pereiro de Aguiar, que dado su escaso alcance, denominaremos como Modificación Puntual.

La presente Modificación Puntual se fundamenta en razones de interés público, encaminadas a la mejora sustancial de la ordenación urbanística vigente, la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos y a otros fines públicos, de acuerdo con el art. 94 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

20 Ago. 2010



5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION Y CONSECUENCIAS

1º) Se cambia la situación de la superficie destinada a uso industrial, que corresponde a las parcelas del polígono 2 B, y que se recogen en la última modificación del año 2001, con los nº 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 y 107, y que pasa a alinearse inmediatamente a continuación de la antigua nº 127, destinada asimismo a uso industrial, en el espacio que venia siendo inicialmente destinado a zona deportiva. Se completa así la instalación de naves industriales con la nueva parcela denominada **128 Y M2B**, posicionadas en línea y dando frente al mismo vial, ubicándolas en la zona inmediata y colindante, con mejor aprovechamiento en su utilización, dado que su vocación es la de la instalación de empresas de similares características dando a un vial.

La parcela ahora llamada 128 corresponde a la antigua área deportiva perteneciente al polígono 1, pasando a uso industrial. Dicha parcela según medición actualizada pasa de medir 9.685 m², antigua área deportiva en Polígono 1, a 9.869 m² (Parcela 128). La parcela M2B se sitúa a continuación de la 128 y concentra lo que antes era el área deportiva del polígono 2B y las parcelas de uso industrial nº 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 y 127, pasando ahora a tener un único uso, el industrial.

La superficie ocupada inicialmente por las parcelas destinadas a uso industrial descritas (nº 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 y 107), pasa a ser destinada a zona deportiva. Se reubica así la zona deportiva, que pasa a situarse en la parte central del polígono 2 B, dando frente así tanto al vial principal, como a los viales 1 y 2 del polígono 2 B.

2º) Se rectifican a medio de la presente los errores existentes en la medición de las superficies físicas de la parcela destinada a zona deportiva en el actual Plan parcial vigente. La zona deportiva, que en la modificación del plan parcial del año 2.001, aparecía con un total de 14.195 m², tiene una superficie real de 13.320m².

3º) Se rectifican a medio de la presente los errores existentes en la medición de las superficies físicas de la parcela destinada a zona verde del polígono 2 B, y que aunque en

20 AGO. 2010



la modificación del plan parcial del año 2.001, aparecía con 5.449 m², tiene una superficie real de 6.251 m².

De esta forma la superficie total destinada a zona verde es de 75.247 m², lo que representa un 12,49% de la superficie total del sector ordenado (602.436 m²).

4º) En la presente modificación se subdivide la parcela 112, actualizando a la realidad la superficie de las parcelas resultantes. De este modo la parcela matriz 112 que anteriormente media 6.575m² ahora se divide en 112.1 de 2.245m² y 112.2 de 4.146 m² resultando un total de 6.391m² según medición reciente.

RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS NUEVAS PARCELAS							
INDUSTRIAL COMERCIAL C							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
128	9.869			9.869	6.908	9.869	8.882
M2B			16.515	16.515	11.561	16.515	14.864
112.1	2.245			2.245	1.572	2.245	2.021
112.2	4.146			4.146	2.902	4.146	3.731
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2 40%	Edificabilidad 0,20 m2/m2	Aprovechamiento
DEP-1			13.320	13.320	5.328	2.664	0
ZONAS VERDES							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2 40%	Edificabilidad 0,20 m2/m2	Aprovechamiento
ZV-1	0		6.251	6.251	0	0	0

Básicamente lo que se efectúa es una reubicación de la parcela destinada a zona deportiva, en una zona puntual, manteniéndose el uso asignado a esta. La pequeña magnitud de las modificaciones planteadas y las correcciones efectuadas, hacen que permanezca invariable el carácter esencial del planeamiento, tanto en sus determinaciones de ordenación como en los aspectos económicos o de programación.

La reordenación de espacios no altera la superficie destinada a cada uso lucrativo, como se puede ver en el cuadro resumen de características de esta modificación puntual.

20 ABO. 2010



La presente modificación respeta los parámetros y módulos mínimos de reserva para dotaciones recogidos en el plan parcial vigente, así como las reservas legales, aumentando incluso el porcentaje destinado a zonas verdes, que pasa a ser de un 12,3% a un 12,49%, como efecto de la corrección de error material de superficie. No sufre variación alguna el cálculo de los aprovechamientos lucrativos ni del aprovechamiento tipo del sector.

RESUMEN DE MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES

	SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	
USO INDUSTRIAL				
Parcelas de uso industrial		602.436,00		
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO				
	10%	60.243,60	12,49%	75.247
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL				
Equipamiento social	2%	12.048,72	2,52%	15.200
Parque deportivo	2%	12.048,72	2,21%	13.320
APARCAMIENTOS				
	1 por 100 m2 constr (RP)		2.200 anexo a red viaria	
	1 por 80 m2 constr (LSG)		Resto a razón 1p/50 m2	

20 de Agosto de 2010



CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	212.125	15.200	9.685	68.996	48.907	559	355.472
Polígono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Polígono 2B	76.846	0	4.510	5.449	13.637	0	100.442
Total	412.287	15.200	14.195	74.445	85.750	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	224.665	12.540	1.634	0	0	0	238.839
Polígono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Polígono 2B	76.846	0	907	0	0	0	77.753
Total	424.827	12.540	2.541	0	0	0	439.908

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	215.905	8.778	0	0	0	0	224.683
Polígono 2A	126438,8	0	0	0	0	0	126.439
Polígono 2B	88.577	0	0	0	0	0	88.577
Total	430.921	8.778	0	0	0	0	439.699

Aprovechamiento tipo=439.699 m2 / 602.436 m2 = 0,73 m2/m2

CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	221.810	15.200	0	68.996	47.629	559	354.194
Polígono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Polígono 2B	59.353	0	13.320	6.251	22.796	0	101.720
Total	404.479	15.200	13.320	75.247	93.631	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	234.350	12.540	0	0	0	0	246.890
Polígono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Polígono 2B	59.353	0	2.664	0	0	0	62.017
Total	417.019	12.540	2.664	0	0	0	432.223

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	210.036	8.778	0	0	0	0	218.814
Polígono 2A	125.612	0	0	0	0	0	125.612
Polígono 2B	62.748	0	0	0	0	0	62.748
Total	398.396	8.778	0	0	0	0	407.174

Aprovechamiento tipo=407.174 m2 / 602.436 m2 = 0,68 m2/m2

20 AGO. 2010



6. DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTONICAS URBANISTICAS

El presente proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Parque Empresarial de Pereiro de Aguiar ha de cumplir con las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas en la Ley 8/1997 de 20 de agosto, por ello se especifica que:

CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION

Accesibilidad en los espacios públicos

Las vías públicas y demás espacios de uso público contemplados en el presente documento de Modificación Puntual, han sido diseñados para que resulten accesibles para todas las personas y en especial para aquellas con movilidad reducida o afectadas por cualquiera de las limitaciones señaladas en la Ley 8/1997.

Itinerarios

Los itinerarios peatonales, así como los mixtos, destinados al tráfico de peatones y vehículos, están diseñados de forma que resultan accesibles a cualquier persona, por ello se fijan los siguientes parámetros:

- Anchura mínima libre de obstáculos 1.80 metros.
- Pendiente máxima longitudinal 10%.
- Pendiente máxima transversal 2%.
- Altura mínima libre de obstáculos 2.10 metros.

Las limitaciones para itinerarios mixtos destinados al tráfico de vehículos y peatones serán fijadas en el Artículo 6.b).

Las limitaciones para vados peatonales serán las fijadas en el Artículo 6.c).

Las limitaciones para vado de vehículos serán fijadas en el Artículo 6. d).



Las dimensiones mínimas de pasos para peatones serán fijadas en el Artículo 6. e).
No se contemplan escaleras en los espacios públicos proyectados.
Las dimensiones y pendientes de las rampas previstas serán fijadas en el Artículo 6. g).

Espacios libres públicos

Los espacios libres de uso y titularidad pública previstos se diseñaran y realizarán de forma que resulten accesibles a cualquier persona. A tal efecto, los itinerarios peatonales se ajustarán a los criterios señalados en el epígrafe anterior.

Aparcamientos

En las zonas destinadas en superficie a estacionamiento de vehículos ligeros, se reservarán con carácter permanente y tan próximo como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas, para vehículos que transportan a personas con movilidad reducida.

A dichos efectos los proyectos de urbanización que desarrollen las previsiones contenidas en el presente documento recogerán expresamente la localización exacta de dichos aparcamientos.

Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser adaptados.

Las plazas reservadas para uso de personas con movilidad reducida serán de 3.5x 4.5 metros.

Elementos de urbanización

Los elementos de urbanización, tales como pavimentos, saneamiento, alcantarillado, alumbrado, redes de telecomunicación y redes de suministro de agua, electricidad, gases y aquellas otras que materialicen las indicaciones de planeamiento urbanístico, poseerán unas características de diseño y ejecución tales que no constituyan obstáculo para la libertad de movimientos de cualquier persona.

CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO URBANO

28 AGO. 2010



Señales y elementos verticales

Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se emplace en un itinerario o espacio de acceso peatonal se diseñarán y colocarán de modo que no obstaculicen la circulación de cualquier persona y permitan ser usados, en su caso con la máxima comodidad.

Las limitaciones para señales y elementos verticales serán las fijadas en el artículo 10.

Otros elementos de mobiliario urbano.

Los elementos de mobiliario urbano, tales como cabinas y hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y colocarán de modo que no obstaculicen la circulación de las personas y permitan ser utilizados con máxima comodidad.

Iguals condiciones habrán de poseer los elementos siguientes que se emplacen en espacio peatonal, tales como marquesinas, toldos y otros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para libre circulación de las personas.

Las limitaciones para otros elementos de mobiliario urbano serán las fijadas en el artículo 11

EN ORENSE, A 15 DE DICIEMBRE DEL 2.008

D. BASILIO RODRIGUEZ LOIS
COLEGIADO Nº 2.734

LOS AUTORES DEL PROYECTO
D. SEVERO FERNANDEZ CASTRO
COLEGIADO Nº 2.726

20 AGO. 2010



ANEXO 1: CUADROS RESUMEN

Polígono 1- Parcelas, uso lucrativo resultantes en la Modificación del Plan Parcial vigente

Nº	Industrial-Comercial A				Industrial-Comercial B				Industrial-Comercial C					
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
1	1.715	1.201	1.715	2.058						1	64.514	45.160	64.514	58.063
2	1.177	824	1.177	1.412						2	3.330	2.331	3.330	2.997
3	1.023	716	1.023	1.228						3	2.565	1.796	2.565	2.309
4	1.032	722	1.032	1.238						4	3.863	2.704	3.863	3.477
5	1.042	729	1.042	1.250						5	3.781	2.647	3.781	3.403
6	1.050	735	1.050	1.260						6	3.786	2.650	3.786	3.407
7	1.057	740	1.057	1.268						7	3.791	2.654	3.791	3.412
8	1.060	742	1.060	1.272						8	3.796	2.657	3.796	3.416
9	1.261	883	1.261	1.513						9	3.808	2.666	3.808	3.427
10	1.261	883	1.261	1.513						10	3.000	2.100	3.000	2.700
11	999	699	999	1.199						11	3.708	2.596	3.708	3.337
12	1.110	777	1.110	1.332						12	3.705	2.594	3.705	3.335
13	1.877	1.314	1.877	2.252						13	3.693	2.585	3.693	3.324
14	2.010	1.407	2.010	2.412						14	2.809	1.966	2.809	2.528
15	2.290	1.603	2.290	2.748						15	3.778	2.645	3.778	3.400
16	1.993	1.395	1.993	2.392						16	4.258	2.981	4.258	3.832
17	1.622	1.135	1.622	1.946						17	4.945	3.462	4.945	4.451
18	1.380	966	1.380	1.656						18	5.787	4.051	5.787	5.208
19	1.119	783	1.119	1.343						19	6.230	4.361	6.230	5.607
20	979	685	979	1.175						20	5.729	4.010	5.729	5.156
21	846	592	846	1.015						21	5.700	3.990	5.700	5.130
22	1.263	884	1.263	1.516						22	5.700	3.990	5.700	5.130
23	1.745	1.222	1.745	2.094						23	5.800	4.060	5.800	5.220
24	1.416	991	1.416	1.699										
25	1.416	991	1.416	1.699										
26	1.416	991	1.416	1.699										
27	1.416	991	1.416	1.699										
28	1.745	1.222	1.745	2.094										
29	1.745	1.222	1.745	2.094										
30	1.416	991	1.416	1.699										
31	1.416	991	1.416	1.699										
32	1.416	991	1.416	1.699										
33	1.416	991	1.416	1.699										
34	1.745	1.222	1.745	2.094										
112	6.575	4.603	6.575	7.890										
	54.049	37.834	54.049	64.859							158.076	110.653	158076	142.268

DILIXENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVAMENTE

20 ABO 2010



USO INDUSTRIAL	Superficie Parcelas	Superficie Ocupacion	Aprovechamiento Real	Aprov. Lucrativo
USO DOTACIONAL	Superficie Parcelas	Superficie Ocupacion	Aprovechamiento Real	Aprov. Lucrativo
TOTAL				

	212.125	148.488	212.125	207.127
	15.200	10.640	12540	8.778
	227.325	159.128	224.665	215.905

Polígono 2A- Parcelas, uso lucrativo resultantes en la Modificación del Plan Parcial vigente

Nº	Industrial-Comercial A					Industrial-Comercial B					Industrial-Comercial C								
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
35	970	679	970	1.164	1	2.389	1.658	2.369	2.369	24	4.665	3.266	4.665	4.665	24	4.665	3.266	4.665	4.199
36	720	504	720	864	2	2.270	1.589	2.270	2.270	25	8.492	5.944	8.492	8.492	25	8.492	5.944	8.492	7.643
37	717	502	717	860	3	2.586	1.810	2.586	2.586	26	3.439	2.407	3.439	3.439	26	3.439	2.407	3.439	3.095
38	730	511	730	876	4	2.085	1.460	2.085	2.085	27	1.972	1.380	1.972	1.972	27	1.972	1.380	1.972	1.775
39	786	550	786	943	5	2.651	1.856	2.651	2.651	28	3.131	2.192	3.131	3.131	28	3.131	2.192	3.131	2.818
40	860	602	860	1.032	6	2.419	1.693	2.419	2.419	29	3.589	2.512	3.589	3.589	29	3.589	2.512	3.589	3.230
41	935	655	935	1.122	7	2.413	1.689	2.413	2.413	30	4.045	2.832	4.045	4.045	30	4.045	2.832	4.045	3.641
42	984	689	984	1.181	8	2.329	1.630	2.329	2.329	31	4.502	3.151	4.502	4.502	31	4.502	3.151	4.502	4.052
43	901	631	901	1.081	9	2.520	1.764	2.520	2.520	32	4.943	3.460	4.943	4.943	32	4.943	3.460	4.943	4.449
44	1.043	730	1.043	1.252	10	2.444	1.711	2.444	2.444	33	3.068	2.148	3.068	3.068	33	3.068	2.148	3.068	2.761
45	1.027	719	1.027	1.232	11	2.292	1.604	2.292	2.292										
46	922	645	922	1.106	12	2.604	1.823	2.604	2.604										
47	908	636	908	1.090	13	2.080	1.456	2.080	2.080										
48	912	638	912	1.094	14	2.064	1.445	2.064	2.064										
49	916	641	916	1.099	15	1.734	1.214	1.734	1.734										
50	921	645	921	1.105	16	1.732	1.212	1.732	1.732										
51	925	648	925	1.110	17	1.464	1.025	1.464	1.464										
52	929	650	929	1.115	18	1.583	1.108	1.583	1.583										
53	934	654	934	1.121	19	1.692	1.184	1.692	1.692										
54	938	657	938	1.126	20	1.756	1.229	1.756	1.756										
55	921	645	921	1.105	21	1.846	1.292	1.846	1.846										
56	841	589	841	1.009															
57	1.694	1.186	1.694	2.033															
58	1.148	804	1.148	1.378															
59	808	566	808	970															
60	804	563	804	965															
61	799	559	799	959															
62	795	557	795	954															
63	791	554	791	949															
64	786	550	786	943															
65	782	547	782	938															
66	778	545	778	934															
67	773	541	773	928															
68	730	511	730	876															
69	962	673	962	1.154															
70	1.542	1.079	1.542	1.850															
71	849	594	849	1.019															
111	2.756	1.929	2.756	3.307															
36.537	25.576	18.299	36.537	43.844	44.933	31.453	44.933	44.933	44.933	41.846	29.292	41.846	41.846	41.846	37.661	37.661	37.661	37.661	37.661

DILIGENCIA:
APROBADO POLO PLENO DE DAT.
DEFINITIVAMENTE
20 ABO. 2010

USO INDUSTRIAL	Superficie Parcelas	Superficie Ocupacion	Aprovechamiento Real	Aprov. Lucrativo
TOTAL	123.316	123.316	86.321	123.316
			86.321	126.439

Polígono 2B- Parcelas, uso lucrativo resultantes en la Modificación del Plan Parcial vigente

Nº	Industrial-Comercial A				Industrial-Comercial B				Industrial-Comercial C					
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
72	974	682	974	1.169		22	1.885	1.320	1.885			0	0	0
73	1.191	834	1.191	1.429	23	1.995	1.397	1.995	1.995			0	0	0
74	1.084	759	1.084	1.301	24	2.001	1.401	2.001	2.001			0	0	0
75	1.016	711	1.016	1.219	25	1.985	1.390	1.985	1.985			0	0	0
76	1.438	1.007	1.438	1.726	26	2.034	1.424	2.034	2.034			0	0	0
77	800	560	800	960	27	3.183	2.228	3.183	3.183			0	0	0
78	795	557	795	954	28	1.882	1.317	1.882	1.882			0	0	0
79	799	559	799	959	29	1.830	1.281	1.830	1.830			0	0	0
80	803	562	803	964	30	1.396	977	1.396	1.396			0	0	0
81	808	566	808	970										
82	812	568	812	974										
83	816	571	816	979										
84	821	575	821	985										
85	825	578	825	990										
86	847	593	847	1.016										
87	750	525	750	900										
88	880	616	880	1.056										
89	1.014	710	1.014	1.217										
90	1.148	804	1.148	1.378										
91	1.282	897	1.282	1.538										
92	1.416	991	1.416	1.699										
93	1.304	913	1.304	1.565										
94	860	602	860	1.032										
95	920	644	920	1.104										
96	976	683	976	1.171										
97	1.033	723	1.033	1.240										
98	1.089	762	1.089	1.307										
99	657	460	657	788										
100	1.055	739	1.055	1.266										
101	1.123	786	1.123	1.348										
102	1.471	1.030	1.471	1.765										
103	1.138	797	1.138	1.366										
104	961	673	961	1.153										
105	979	685	979	1.175										
106	996	697	996	1.195										
107	996	697	996	1.195										
108	943	660	943	1.132										
109	1.096	767	1.096	1.315										
110	1.066	746	1.066	1.279										

DILIXENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVAMENTE

20 AGO. 2010



Polígono 1- Parcelas resultantes de la Modificación del Plan Parcial

Nº	Industrial-Comercial A			Industrial-Comercial B			Industrial-Comercial C										
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento			
1	1.715	1.201	1.715	2.058						1	64.514	45.160	64.514	58.063			
2	1.177	824	1.177	1.412						2	3.330	2.331	3.330	2.997			
3	1.023	716	1.023	1.228						3	2.565	1.796	2.565	2.309			
4	1.032	722	1.032	1.238						4	3.863	2.704	3.863	3.477			
5	1.042	729	1.042	1.250						5	3.781	2.647	3.781	3.403			
6	1.050	735	1.050	1.260						6	3.786	2.650	3.786	3.407			
7	1.057	740	1.057	1.268						7	3.791	2.654	3.791	3.412			
8	1.060	742	1.060	1.272						8	3.796	2.657	3.796	3.416			
9	1.261	883	1.261	1.513						9	3.808	2.666	3.808	3.427			
10	1.261	883	1.261	1.513						10	3.000	2.100	3.000	2.700			
11	999	699	999	1.199						11	3.708	2.596	3.708	3.337			
12	1.110	777	1.110	1.332						12	3.705	2.594	3.705	3.335			
13	1.877	1.314	1.877	2.252						13	3.693	2.585	3.693	3.324			
14	2.010	1.407	2.010	2.412						14	2.809	1.966	2.809	2.528			
15	2.290	1.603	2.290	2.748						15	3.778	2.645	3.778	3.400			
16	1.993	1.395	1.993	2.392						16	4.258	2.981	4.258	3.832			
17	1.622	1.135	1.622	1.946						17	4.945	3.462	4.945	4.451			
18	1.380	966	1.380	1.656						18	5.787	4.051	5.787	5.208			
19	1.119	783	1.119	1.343						19	6.230	4.361	6.230	5.607			
20	979	685	979	1.175						20	5.729	4.010	5.729	5.156			
21	846	592	846	1.015						21	5.700	3.990	5.700	5.130			
22	1.263	884	1.263	1.516						22	5.700	3.990	5.700	5.130			
23	1.745	1.222	1.745	2.094						23	5.800	4.060	5.800	5.220			
24	1.416	991	1.416	1.699						24	2.245	1.572	2.245	2.021			
25	1.416	991	1.416	1.699						25	2.245	1.572	2.245	2.021			
26	1.416	991	1.416	1.699						26	2.245	1.572	2.245	2.021			
27	1.416	991	1.416	1.699						27	2.245	1.572	2.245	2.021			
28	1.745	1.222	1.745	2.094						28	2.245	1.572	2.245	2.021			
29	1.745	1.222	1.745	2.094						29	2.245	1.572	2.245	2.021			
30	1.416	991	1.416	1.699						30	2.245	1.572	2.245	2.021			
31	1.416	991	1.416	1.699						31	2.245	1.572	2.245	2.021			
32	1.416	991	1.416	1.699						32	2.245	1.572	2.245	2.021			
33	1.416	991	1.416	1.699						33	2.245	1.572	2.245	2.021			
34	1.745	1.222	1.745	2.094						34	2.245	1.572	2.245	2.021			
47.474		33.232	47.474	56.969		15.200	10.640	125.40	8.778		174.336	122.035	174.336	144.289			
				PARCELAS DOTACIONALES													
				S1	8.216	5.751	6.778	4.745									
				S2	6.984	4.889	5.762	4.033									
					15.200	10.640	125.40	8.778									
					56.969												
USO INDUSTRIAL		Superficie Parcelas		Superficie Ocupacion		Superficie Ocupacion		Aprovechamiento Real		Aprovechamiento Real		Aprovechamiento Real		Aprovechamiento Real			
		15.200		221.810		10.640		155.267		125.40		221.810		201.258			
TOTAL		237.010		165.907		165.907		165.907		125.40		234.350		210.036			

DILIXENCIA:
APROBADO POLO PLENO DE DATA
20 AGO 2010



Polígono 2A- Parcelas resultantes de la Modificación del Plan Parcial

Nº	Industrial-Comercial A				Industrial-Comercial B				Industrial-Comercial C					
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
35	970	679	970	1.164	1	2.369	1.658	2.369	2.369	24	4.665	3.266	4.665	4.199
36	720	504	720	864	2	2.270	1.589	2.270	2.270	25	8.492	5.944	8.492	7.643
37	717	502	717	860	3	2.586	1.810	2.586	2.586	26	3.439	2.407	3.439	3.095
38	730	511	730	876	4	2.085	1.460	2.085	2.085	27	1.972	1.360	1.972	1.775
39	786	550	786	943	5	2.651	1.856	2.651	2.651	28	3.131	2.192	3.131	2.818
40	860	602	860	1.032	6	2.419	1.693	2.419	2.419	29	3.589	2.512	3.589	3.230
41	935	655	935	1.122	7	2.413	1.689	2.413	2.413	30	4.045	2.892	4.045	3.641
42	984	689	984	1.181	8	2.329	1.630	2.329	2.329	31	4.502	3.151	4.502	4.052
43	901	631	901	1.081	9	2.520	1.764	2.520	2.520	32	4.943	3.460	4.943	4.449
44	1.043	730	1.043	1.252	10	2.444	1.711	2.444	2.444	33	3.068	2.148	3.068	2.761
45	1.027	719	1.027	1.232	11	2.292	1.604	2.292	2.292	111	2.756	1.929	2.756	2.480
46	922	645	922	1.106	12	2.604	1.823	2.604	2.604					
47	908	636	908	1.090	13	2.080	1.456	2.080	2.080					
48	912	638	912	1.094	14	2.064	1.445	2.064	2.064					
49	916	641	916	1.099	15	1.734	1.214	1.734	1.734					
50	921	645	921	1.105	16	1.732	1.212	1.732	1.732					
51	925	648	925	1.110	17	1.464	1.025	1.464	1.464					
52	929	650	929	1.115	18	1.583	1.108	1.583	1.583					
53	934	654	934	1.121	19	1.692	1.184	1.692	1.692					
54	938	657	938	1.126	20	1.756	1.229	1.756	1.756					
55	921	645	921	1.105	21	1.846	1.292	1.846	1.846					
56	841	589	841	1.009										
57	1.694	1.186	1.694	2.033										
58	1.148	804	1.148	1.378										
59	808	566	808	970										
60	804	563	804	965										
61	799	559	799	959										
62	795	557	795	954										
63	791	554	791	949										
64	786	550	786	943										
65	782	547	782	938										
66	778	545	778	934										
67	773	541	773	928										
68	730	511	730	876										
69	962	673	962	1.154										
70	1.542	1.079	1.542	1.850										
71	849	594	849	1.019										
33.781	23.647		33.781	40.537	44.933	31.453	44.933	44.933	44.933	44.602	31.221	44.602	44.602	40.142
USO INDUSTRIAL			123.316	123.316	123.316	86.321	86.321	86.321	86.321	123.316	123.316	123.316	123.316	125.612
TOTAL			123.316	123.316	123.316	86.321	86.321	86.321	86.321	123.316	123.316	123.316	123.316	125.612

**DILIXENCIA:
APROBADO POLO PLENO DE DATA:
DEFINITIVAMENTE**

20 AGO. 2010



Poigono 2B- Parcelas resultantes de la Modificación del Plan Parcial

Nº	Industrial-Comercial A					Industrial-Comercial B					Industrial-Comercial C								
	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento	Nº	Sup. M2	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
72	982	687	982	1.178	22	1.788	1.252	1.788	1.788	MEB	16.515	11.561	16.515	14.864					
73	1.176	823	1.176	1.411	23	1.896	1.327	1.896	1.896					0					0
74	1.099	769	1.099	1.319	24	1.969	1.378	1.969	1.969					0					0
75	1.018	713	1.018	1.222	25	1.935	1.355	1.935	1.935					0					0
76	1.461	1.023	1.461	1.753	26	2.000	1.400	2.000	2.000					0					0
77	806	564	806	967	27	3.057	2.140	3.057	3.057					0					0
78	789	552	789	947	28	1.862	1.303	1.862	1.862					0					0
79	790	553	790	948	29	1.815	1.271	1.815	1.815					0					0
80	790	553	790	948	30	1.282	897	1.282	1.282					0					0
81	790	553	790	948															
82	791	554	791	949															
83	791	554	791	949															
84	791	554	791	949															
85	791	554	791	949															
86	848	594	848	1.018															
87	685	480	685	822															
88	865	606	865	1.038															
89	1.002	701	1.002	1.202															
90	1.138	797	1.138	1.366															
91	1.273	891	1.273	1.528															
92	1.407	985	1.407	1.688															
93	1.251	876	1.251	1.501															
94	842	589	842	1.010															
108	945	662	945	1.134															
109	1.091	764	1.091	1.309															
110	1.022	715	1.022	1.226															
	25.234	17.664	25.234	30.281		17.604	12.323	17.604	17.604		16.515	11.561	16.515	14.864					
USO INDUSTRIAL			Superficie Parcelas	59.353	Superficie Ocupacion			41.547	Aprovechamiento Real		59.353		Aprov. Lucrativo	62.748					
TOTAL				59.353		41.547		41.547			59.353		62.748						

DILIXENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVAMENTE
 20 ABO 2010



RESUMEN DE SUPERCIAS DE LAS NUEVAS PARCELAS							
INDUSTRIAL COMERCIAL C							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2	Edificabilidad	Aprovechamiento
128	9.869			9.869	6.908	9.869	8.882
M2B			16.515	16.515	11.561	16.515	14.864
112.1	2.245			2.245	1.572	2.245	2.021
112.2	4.146			4.146	2.902	4.146	3.731
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2 40%	Edificabilidad 0,20 m2/m2	Aprovechamiento
DEP-1			13.320	13.320	5.328	2.664	0
ZONAS VERDES							
Nº	Sup. M2 POLIGONO 1	Sup. M2 POLIGONO 2A	Sup. M2 POLIGONO 2B	Sup. M2 TOTAL	Ocup. M2 40%	Edificabilidad 0,20 m2/m2	Aprovechamiento
ZV-1	0		6.251	6.251	0	0	0

DILIXENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA
 DEFINITIVAMENTE

28 AGO 2010



CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL VIGENTE**RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR**

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	212.125	15.200	9.685	68.996	48.907	559	355.472
Polígono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Polígono 2B	76.846	0	4.510	5.449	13.637	0	100.442
Total	412.287	15.200	14.195	74.445	85.750	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	224.665	12.540	1.634	0	0	0	238.839
Polígono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Polígono 2B	76.846	0	907	0	0	0	77.753
Total	424.827	12.540	2.541	0	0	0	439.908

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	215.905	8.778	0	0	0	0	224.683
Polígono 2A	126438,8	0	0	0	0	0	126.439
Polígono 2B	88.577	0	0	0	0	0	88.577
Total	430.921	8.778	0	0	0	0	439.699

Aprovechamiento tipo=439.699 m² / 602.436 m² = 0,73 m²/m²

CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL**RESUMEN SUPERFICIES DEL SECTOR**

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	221.810	15.200	0	68.996	47.629	559	354.194
Polígono 2A	123.316	0	0	0	23.206	0	146.522
Polígono 2B	59.353	0	13.320	6.251	22.796	0	101.720
Total	404.479	15.200	13.320	75.247	93.631	559	602.436

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	234.350	12.540	0	0	0	0	246.890
Polígono 2A	123.316	0	0	0	0	0	123.316
Polígono 2B	59.353	0	2.664	0	0	0	62.017
Total	417.019	12.540	2.664	0	0	0	432.223

RESUMEN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL SECTOR

	Industrial comercial	Social	Deportivo	Zonas verdes	Viales	Sistemas generales	TOTAL
Polígono 1	210.036	8.778	0	0	0	0	218.814
Polígono 2A	125.612	0	0	0	0	0	125.612
Polígono 2B	62.748	0	0	0	0	0	62.748
Total	398.396	8.778	0	0	0	0	407.174

Aprovechamiento tipo=407.174 m² / 602.436 m² = 0,68 m²/m²

DILIXENCIA
 APROBADO POLO PLENO DE DATA
 DEFINITIVAMENTE

20.10.2010



ANEXO 2: PLANOS:

PLANO Nº 1.- SIT01. PLANO DE SITUACION. E: 1/10.000

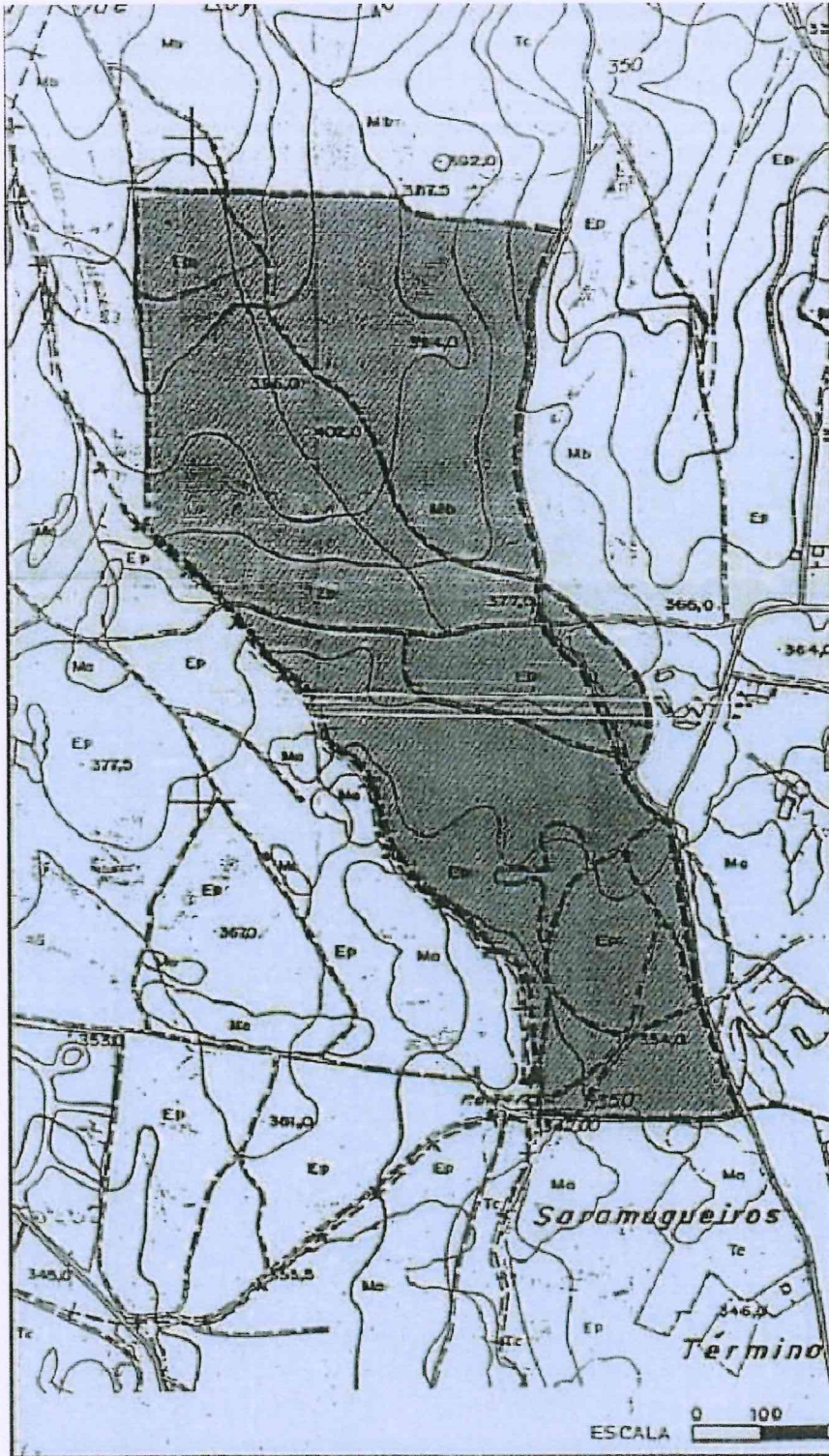
PLANO Nº .2.- EA01. PLAN PARCIAL VIGENTE. E: 1/2.000

PLANO Nº 3.- MD01. PLAN PARCIAL MODIFICACO. E: 1/2.000

PLANO Nº 4.- MD02. PLAN PARCIAL MODIFICADO. NUEVA DISTRIBUCION
PARCELARIA. E: 1/1.000

DILIXENCIA:
APROBADO POLO PLANO DE DATA:
DEFINITIVAMENTE





DELIMITACION DE SUELO EMPRESARIAL (ORENSE)
 PARQUE EMPRESARIAL PEREIRO DE AGUIAR 602.436 M2

DILIXENCIA:
 APROBADO POLO PLENO DE DATA:
 DEFINITIVA FUENTE
 20 AGO. 2010



CONCELLO
 DE
 PEREIRO DE AGUIAR



XUNTA DE GALICIA
 CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

estudiohase
 ARQUITECTURA e URBANISMO

coag nº 2726
 SEVERO FERNÁNDEZ CASTRO

BASILIO RODRIGUEZ LOIS

PROYECTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE
 EMPRESARIAL EN PEREIRO DE AGUIAR

08160RPERCC
 PROMOTOR
 SITUACION

SITUACION

PLANTA DE SITUACION

FECHA: 15.12.08

CONCELLO DE PEREIRO DE AGUIAR
 PARQUE EMPRESARIAL DE ÈREIRO DE AGUIAR

15.12.2008 P.Nº: 01

🕒
 E:1/10.000

SIT-01