

APROBACIÓN DEFINITIVA

## P.X.O.M. DE CALDAS DE REIS

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22-DEC-2016



DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



FEBREIRO 2016

PETTRA S.L.

T.1. MEMORIA DE ORDENACIÓN: ANEXO T.1.1 ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SP-15

CONCELLO DE CALDAS DE REIS



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

### XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións a nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016

Axela do servizo de Planificación Urbanística III.



Lucía Linares Yáñez



## PXOM DE CALDAS DE REIS

## ORDENACIÓN DETALLADA DO SECTOR SP-15-I

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Febreiro 2016

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





## [ índice xeral ]

[A] MEMORIA .....	3
[1] MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA .....	4
1.1. Conveniencia e oportunidade .....	4
1.2. Aprobado parcialmente coas condicións establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio de data 22 DEC. 2016	4
1.3. Identificación do ámbito de planeamento e determinacións do PXOM .....	4
1.4. Ficha de determinacións do PXOM .....	5
1.5. Contextualización e preexistencias .....	8
1.6. Elementos do Patrimonio Cultural .....	8
1.7. Elementos estruturantes da proposta .....	8
1.8. Obxectivos .....	9
1.9. Criterios de ordenación .....	10
1.10. Cadro xeral de superficies .....	11
1.10.1. Cumprimento da legislación urbanística vixente .....	11
1.10.1.1. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM .....	11
1.10.1.2. Cumprimento das condicións de protección ambiental .....	12
1.10.1.3. Cumprimento das Afeccións sectoriais existentes .....	17
1.10.1.4. Cumprimento da normativa de Accesibilidade .....	17
1.10.1.5. Cumprimento das Normas de Aplicación Directa .....	21
1.10.1.6. Cumprimento do Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído .....	22
1.10.1.7. Estudio das consecuencias sociais e económicas. Dereitos de realoxamento .....	22
1.11. Delimitación de polígonos de ejecución .....	22
1.12. Estrutura viaria e servizos urbanos .....	23
1.12.1. Introducción .....	23
1.12.2. Obxecto .....	23
1.12.3. Rede Víaria .....	23
1.12.4. Abastecemento .....	26
1.12.5. Saneamento Pluviais .....	28
1.12.6. Saneamento Residuais .....	30
1.12.7. Enerxía Eléctrica .....	31
1.12.8. Iluminación pública .....	33
1.12.9. Telefonía e Telecomunicacións .....	34
1.12.10. Gas .....	36
1.13. ANEXO: Cálculo de demandas .....	37
[2] NORMATIVA URBANÍSTICA .....	39
2.1. Ordenanzas de carácter xeral .....	39
2.2. Ordenanzas particulares da ordenación .....	39
2.2.1. Ámbito de aplicación .....	39
2.2.2. Tipoloxías edificatorias .....	39
2.2.3. Estrutura da Ordenación .....	40





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

2.2.4. Alifiñáculos e Rasantes.....	40
2.2.5. Ordenanzas Específicas .....	40
2.2.6. Dotacións Urbanísticas. Sistemas Locais e Xerais .....	43
2.3. Desenvolvemento da Ordenación Detallada .....	44
2.3.1. Condicións para o Proxecto de Urbanización .....	44
2.3.2. Sistema de Actuación e Prazos de Desenvolvemento .....	46
2.3.3. Conservación da Urbanización .....	46
<b>[3] AVALIACIÓN ECONÓMICA E PLAN DE ETAPAS .....</b>	<b>47</b>
3.1. Plan de etapas .....	47
3.2. Avaliación económica.....	47
3.2.1. Custo da Urbanización Interior [A] .....	48
3.2.2. Custo das Conexións Exteriores [B].....	48
3.2.3. Custo de Indemnizacións [C] .....	48
3.2.4. Custos de Proxectos, Xestión e Tramitación [D].....	48
3.2.5. Custo Total [A] + [B] + [C] + [D].....	48
<b>ANEXOS .....</b>	<b>50</b>
<b>ANEXO 1: INFORME MUNICIPAL DE SERVIZOS .....</b>	<b>51</b>
<b>ANEXO 2: ESTUDO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA .....</b>	<b>52</b>
<b>[B] PLANOS .....</b>	<b>53</b>

## XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Lucía Linares Yáñez

DILIXÉNCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....

Caldas de Reis,

16 MAR. 2016

A Secretaría xeral

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

**22 DEC. 2016**



Axeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data

Caiñas de Reis,

**16 MAR. 2016**

A Secretaría xeral





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

## XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Áxela do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez



## [A] MEMORIA

DILIXÉNCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



A Secretaría xeral



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións a nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

[1]

### MEMORIA EXPOSITIVA E XUSTIFICATIVA

de data

22 DEC. 2016

#### 1.1. Conveniencia e oportunidade

A presente Ordenación Detallada redáctase por encargo expreso de Don Ángel Martínez Pérez, coa intención de poder integrar a devandita Ordenación na documentación do "Plan xeral de Ordenación Municipal do Concello de Caldas de Reis", en trámite de aprobación provisional e poder ser sometida simultaneamente co plan, ao citado trámite; todo elo de acordo ao que se dispón no artigo 57.2 da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística de Protección do Medio Rural de Galicia, coas modificacións derivadas da Lei 15/2004, de 29 de Decembro; da Lei 6/2007 do 11 de maio, de medidas urxentes en materia de ordenación do territorio e do litoral de Galicia; da Lei 3/2008, de maio, de ordenación da minaría de Galicia; da Lei 6/2008, do 19 de xuño, de medidas urxentes en materia de vivenda e solo; da Lei 18/2008, do 29 de decembro, de vivenda de Galicia; polas Leis 2 e 15/2010; e polas Leis 4 e 8/2012, sobre o particular (en diante LOUG).

A actual lexislación urbanística autonómica potencia no seu artigo 233 e seguintes da LOUGA a realización de convenios urbanísticos entre os concellos e persoas privadas, en orden "... a súa colaboración e más eficaz desenvolvemento da actividade urbanística."

Con esta intención, presentouse por parte de D. Ángel Martínez Pérez unha Proposta de Convenio Urbanístico de Planeamento ante o Concello de Caldas de Reis, con data de 11 de Xaneiro de 2007, coa finalidade de constituír o marco de entendemento e vontades que garantan os intereses xerais derivados da ordenación urbanística que se propón para o ámbito delimitado.

A proposta de convenio axúntase no Anexo T1.1 *Propostas de convenio* da memoria xustificativa do PXOM.

#### 1.2. Identificación do ámbito de planeamento e determinacións do PXOM

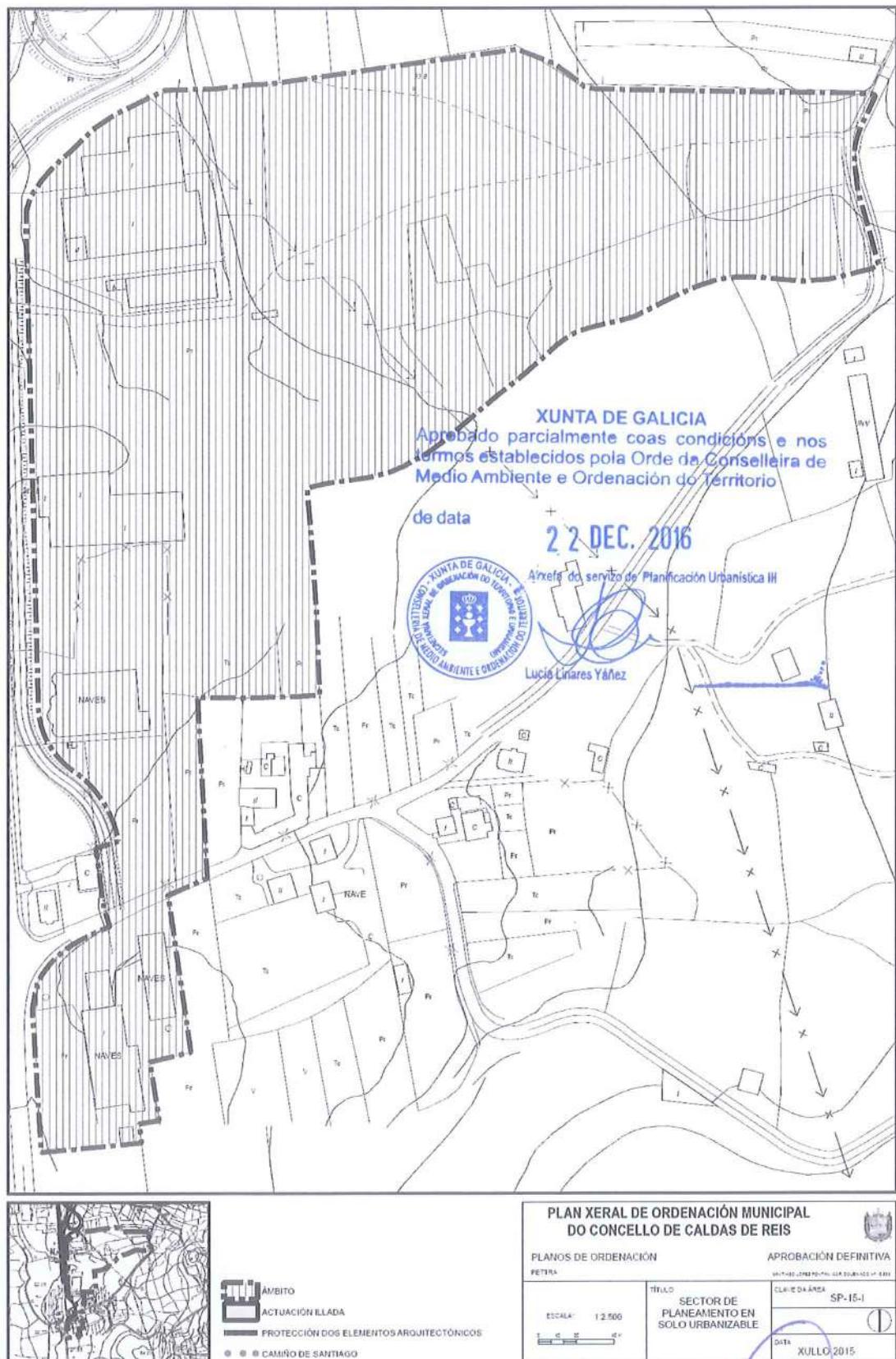
A presente Ordenación Detallada, corresponde ao sector de solo urbanizable delimitado, previsto no PXOM de Caldas de Reis en tramitación, identificado como SP-15-I, cuxa superficie abrange 104.839 m<sup>2</sup>, tal como ven determinada na Ficha de Xestión de devandito ámbito, incluída no Tomo 1.3 "Documento de Execución e Xestión" do PXOM. Esta Ficha reproducése nas páxinas seguintes, e os seus parámetros de obrigado cumprimento se teñen en conta á hora de perfilar a presente Ordenación Detallada.



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

## 1.3. Ficha de determinacións do PXOM





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de Caldas de Reis

XULLO 2015

## FICHA DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Clave: SP-15-I

## 1. SUPERFICIES

Superficie Delimitada:

Existente

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde 104.839 m<sup>2</sup>s do Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

Sistemas Locais Incluídos

- Espazos Libres e Zonas Verdes
- Equipamentos e Dotacións Comunitarias
- Comunicacións e Transporte

	de data
	m <sup>2</sup> s
1.211	m <sup>2</sup> s

22 DEC. 2016

Área da servizo de Planificación Urbanística III

5	m <sup>2</sup> s
	m <sup>2</sup> s
	m <sup>2</sup> s



Sistemas Xerais Incluídos

- Espazos Libres e Zonas Verdes
- Equipamentos e Dotacións Comunitarias
- Comunicacións e Transporte

	m <sup>2</sup> s
	m <sup>2</sup> s
	m <sup>2</sup> s

Sistemas Xerais Adscritos

- Espazos Libres e Zonas Verdes
- Equipamentos e Dotacións Comunitarias
- Comunicacións e Transporte

Solos Rústicos Incluídos

Superficie Bruta do Sector

m<sup>2</sup>s104.839 m<sup>2</sup>s

Superficie Computable ós efectos do Aproveitamento Tipo:

103.623 m<sup>2</sup>s

## 2. USOS E INTENSIDADES

Superficie Total Edificable:

52.420 m<sup>2</sup>c

Índice de Edificabilidade Bruta:

0,500 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Altura Máxima:

3 andares

Uso:

Ordenanzas de Referencia: Tipoloxías:

INDUSTRIAL

6.

A, B, C,

## 3. CONDICIONES DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Uso:

% Máx.

% Mín.

Coef. Ponderación

GLOBAL CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

100,00%

1,000

Tipoloxía Característica:

A

Aproveitamento Tipo:

0,506

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data .....

Caldas de Reis,

16 MAR. 2016

A Secretaría xeral

PETTRA, S.L.

APROBACIÓN DEFINITIVA

Páx. 1



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Concello de Caldas de Reis

XULLO 2015

## FICHA DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

Clave: SP-15-I

## 4. DESENVOLVEMENTO E XESTIÓN

Iniciativa de Planeamento:

PRIVADA

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

Sistema de Actuación:

COMPENSACIÓN

Inicio do desenvolvemento:

de data

1º CUADRIENIO

Ordenación Detallada:

 Convenio: 

22 DEC. 2016



10.484	m² de solo
2.097	m² de solo
131	nº de Praza

## 5. RESERVAS MÍNIMAS PARA SISTEMAS LOCAIS

Espacios Libres e Zonas Verdes:

Equipamentos e Dotacións Comunitarias

Praza de Aparcadoiro Públicas:

## 6. RESERVAS PARA SISTEMAS XERAIS

## INCLUSIÓN

L068 MARXE DO REGO DE FOXACOS

Obtido

Por Obter

5 m²s 13.213 m²s

## CONEXIONES EXTERIORES

CLAVE	NOME	ATRIBUCIÓN
AB02_07C	CONDUCIÓN ABASTECIMENTO ZONA SUR	36,83%
SN02_09	EDAR TIVO	49,37%
SN02_12	COLECTOR EDAR TIVO	49,37%
SN02_10	COLECTOR ARCOS DA CONDESA 1	62,06%

## 7. OBXECTIVOS DE PLANEAMENTO E CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- CONSOLIDACIÓN E POTENCIACIÓN DAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EXISTENTES E AS DEMANDAS PREVISTAS.
- INTEGRACIÓN NO ENTORNO, ACCESIBILIDADE, PRESERVACIÓN DOS SISTEMAS XERAIS.
- A ORDENACIÓN DETALLADA TERÁ EN CONTA O TRAZADO DA LIÑA DE ALTA TENSIÓN QUE ATRAVESA O SECTOR, ESTABLECENDO AS GARANTÍAS DE CUMPRIMENTO DA LEXISLACIÓN SECTORIAL NO REFERIDO AS LIMITACIÓNOS DE USOS NA SÚA ZONA DE AFECCIÓN.

## 8. OBSERVACIÓNES E RECOMENDACIÓNOS

- O DESENVOLVEMENTO DESTE ÁMBITO ESTÁ SUXEITO Á CONVENIO URBANÍSTICO CUXAS ESTIPULACIONES HABERÁN DE CUMPRIRSE.
- REQUIRIRASE INFORME FAVORABLE RESPECTO DAS GARANTÍAS DE SUBMINISTRO DE ABASTECIMENTO DE AGUA POTABLE E DE DEPURACIÓN DE AUGAS RESIDUAIS.
- EN CUMPRIMENTO DO ARTIGO 46.5 DA LEI 9/2002, A OCUPACIÓN DO TERREO POLAS CONSTRUCIÓNNS NON SUPERARÁ AS DÚAS TERCEIRAS PARTES DA SUPERFICIE DO SECTOR.

## 9. ELEMENTOS INCLUÍDOS NO CATÁLOGO

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sección de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016.....

A Secretaría xeral



Páx. 2

PETTRA, S.L.

APROBACIÓN DEFINITIVA



#### 1.4. Contextualización e preexistencias

A presente Ordenación Detallada comprende unha superficie total de 104.839 m<sup>2</sup>, localizada na metade Sur do Concello de Caldas, á beira da estrada N-550 e do enlace Sur da nova circunvalación, abrangendo varias parcelas, algunas xa ocupadas por naves de carácter industrial e outras baleiras dedicadas actualmente ao labrado.

Máis concretamente, emprázase a carón do núcleo rural de Foxacos. A súa topografía é praticamente chaira e percórre-a de Este a Oeste o pequeno Regato de Foxacos, afluente do Río Chaín. É de forma irregular e os seus límites son os seguintes:

- Ao Leste limita coa estrada secundaria a Marán e Ceboleira. **XUNTA DE GALICIA**  
*Apresado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Vello e Medio Ambiente e Ordenación do Territorio*
- Ao Oeste limita coa estrada nacional N-550 (A Coruña-Tui).
- Ao Norte limita coa nova circunvalación de Caldas e coas propiedades de:
  - María López Caldas
  - Manuel Louro Sueiro *de data*
  - Manuel Erosa
  - Hros. Joaquín Rivas
  - Hros. Luis Marán
  - M<sup>a</sup>. Concepción Caldas
  - Francisco Marán Caldas
  - Hros. Manuel del Río
- Ó Sur limita co núcleo de Foxacos e co regato do mesmo nome.

**22 DEC. 2016**

*Atxeta do servizo de Planificación Urbanística III*

De acordo cos dados do catastro e os dados aportados polos propietarios, mais do 50 % do ámbito, corresponde a Don Ángel Martínez Pérez, propietario que reúne aproximadamente o 57 % dos terreos do sector proposto, cunha superficie total aproximada de 60.000 m<sup>2</sup>, correspondendo o resto a outros propietarios e ao viario existente.

#### 1.5. Elementos do Patrimonio Cultural

Segundo a ficha de solo urbanizable delimitado SP-15-I, establecida polo PXOM de Caldas de Reis, non se atopan elementos de Patrimonio Cultural dentro do ámbito ou lindando co mesmo.

#### 1.6. Elementos estruturantes da proposta

Compre salientar que coa ordenación deste ámbito preténdese a consecución de elementos significantes sobre os que se estruture dita ordenación de conformidade cos seguintes obxectivos e criterios:

- A vinculación dos terreos de sistema xeral de espazos libres grafados nos planos de ordenación cos sistemas locais de espazos libres.

Terreos que conformarán un importante espazo de esparexemento e actividade pública, poñendo en valor o Regato de Foxacos (clave: L068) como elemento natural estruturante da ordenación que conecta cunha parte importante dos sistemas locais de espazos libres, facendo posible a harmonización entre conservación e mellora dos valores ambientais e o necesario desenvolvemento urbano, co cumprimento dun dos obxectivos cardinais do urbanismo actual demandado pola lexislación, a administración e a sociedade.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data  
Caldas de Reis, 16 MAR. 2016

*A Secretaría xeral*



- **O equipamento público integrado no núcleo de Foxacos.**

A parcela destinada a equipamento público, xunto cunha zona verde de carácter local, ficarán emprazadas nas inmediacións do núcleo rural de Foxacos (NR-41) co que linda o sector, facilitando o acceso da poboación ás futuras instalacións.

- **Disposición do viario estruturante como eixo vertebrador de toda a ordenación.**

Pola forma e dimensión do ámbito, formúllase un único viario estruturador para toda a ordenación cunha sección mínima de 16 metros. Este eixo dota de fronte a tódalas parcelas privadas e aos espazos públicos (verdes e dotacións), atrevéscando perpendicularmente o sistema xeral de espazos libres (L068) para unha menor afectación. Os aparcamentos públicos intégranse neste sistema que conforma o viario, deixando previstas tamén solucións axeitadas para os que se teñan que reservar no interior das parcelas. Procurarase a plantación de arborado autóctono, compatible con especies semellantes ás existentes no resto do solo de espazos libres do ámbito, e a optimización de texturas e superficies para compatibilizalas cos usos peonís ou de xogo, multiplicando a funcionalidade dos espazos, á vez que se achegan solucións de conformidade cos criterios medioambientais xa expostos.

- **A ordenación da edificabilidade e os usos.**

Propoñendo unha ordenación que teña moi en conta a variedade de situacions que se producen no contorno inmediato, cuestión que obriga a ordenar o uso industrial baixo o criterio de garantir coa nova ordenación a conexión con outras ordenacións previstas e coas áreas existentes. Ao mesmo tempo preténdese dar acollida e integrar situacions urbanísticas anteriores evitando que se xeren situacions de fóra de ordenación.

- **O trazado da liña de alta tensión.**

Hoxe en día o ámbito de ordenación está atravesado por unha liña aérea de alta tensión que provén da próxima subestación de Caldas. A presente ordenación detallada terá en conta o trazado desta liña de alta tensión, establecendo as garantías de cumprimento da lexislación sectorial no referido ás limitacións de usos na súa zona de afección.

## 1.7. Obxectivos

O OBXECTIVO fundamental para o desenvolvemento deste Sector ven xustificado pola resolución urbanística, do mellor xeito posible, dun espazo estratégico para o Concello a través dun desenvolvemento axeitado á vila de Caldas de Reis e a súa integración no entorno inmediato, co obxectivo básico de consolidar unha zona existente de usos industriais e terciarios, facilitando o achegamento da poboación ás dotacións e aos servizos públicos dos que hoxe en día carecen.

Parellamente a este obxectivo básico tentan acadarse outros obxectivos non menos importantes que van mellorar as condicións desta peza do territorio en tódolos ámbitos:

- Unha ordenación axeitada ao lugar, xa que as pequenas dimensíons do ámbito permiten un maior achegamento de cara ao coñecemento e ao control do medio físico no que se vai a intervir.
- O notable reforzo dos usos dotacionais, equipamentais e de servizos básicos para a poboación, usos cívicos de lecer, aparcamentos, etc.



- A recuperación de espazos de protección e servidume do dominio público (ata agora para usos privativos) para o seu goce pola poboación como espazos libres e zonas verdes públicas.
- A eliminación de inxerencias e resultados indeseables no entorno ambiental e urbano, como poden ser a aparición de medianeiras vistas ou a proliferación de viarios, aparcamentos ou tráfico de vehículos en zonas de conexión cos espazos de interese para uso peonil ou espazos libres, nos que debería predominar este uso.
- A apertura dunha vía estruturante en condicións axeitadas de mobilidade para a diminución de atrancos e de sección e capacidade viaria óptima.
- Posibilitar no futuro unha mellor integración viaria da vila e o seu entorno, así como o desconxestionamento urbano.

XUNTA DE GALICIA  
aproveitando parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data

22 DEC. 2016



Afixo do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

#### 1.8. Criterios de ordenación

No que se refire aos CRITERIOS cos que se abordou a ordenación deste sector, sinálanse con carácter prioritario os seguintes:

- Acadar a mellor calidade de vida posible para o escenario final deste ámbito, e en xeral para tódolos ciudadáns que dun xeito ou outro se van beneficiar delas como usuarios directos ou indirectos e que se reflicte principalmente na articulación dos espazos libres e os equipamentos previstos.
- A maior liberación posible de espazos para usos públicos, tendendo tanto á ampliación de equipamentos como á concentración dos espazos libres (locais e xerais) e a súa integración axeitada no substrato físico e no seu entorno.
- A integración viaria adaptada a cada lugar, dando maior prioridade ao peón onde deba ser este o elemento dominante e facilitando o movemento do tráfico local e de paso.
- Reducir o viario rodado ás zonas imprescindibles, situando as prazas de aparcamento público naquelas zonas onde se prevé unha maior demanda.
- A correcta integración funcional dos distintos usos previstos, fuxindo das grandes masas edificatorias e permitindo a permeabilidade visual cos espazos libres, eliminando vehículos e tráfico nas zonas de transición ou accesos a eles, e mellorando as distribucións volumétricas dos edificios que facilitan a interacción paisaxística co seu entorno e a eliminación de impactos.

En resumo, os obxectivos e criterios básicos desta Ordenación Detallada incardináñanse en crear e consolidar unha oferta de solo industrial-terciario e na mellora dos equipamentos e dos espazos libres públicos, achegándoo á poboación nas mellores condicións de accesibilidade e uso. Este feito redundará, en definitiva, na mellora da produtividade e do desenvolvemento empresarial de interese para o concello e, a través das dotación e os espazos libres, na mellora da calidade de vida para os seus habitantes que é un dos obxectivos básicos do planeamento urbanístico.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



A Secretaría xeral  
10



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

### 1.9. Cadro xeral de superficies

MAZÁ (m <sup>2</sup> )	PARCELA (uso)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO LUCRATIVO				SISTEMAS LOCAIS		SISTEMAS XERAIS	
			Aproveitamento (m <sup>2</sup> -c)	Edificabilidade (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Ocupación (%)	Plantas (nº)	Espazo Libre (m <sup>2</sup> )	Dotación (m <sup>2</sup> )	Espazo Libre (m <sup>2</sup> )	Dotación (m <sup>2</sup> )
M1 38.118	P1	11123	9113	0,8193	60	III				
	P2	2131	1746	0,8193	60	III				
	P3	5395	4420	0,8193	60	III				
	P4	16917	13860	0,8193	60	III				
	P5	2343	0	0						
M2 13.951	P1	4152	3401	0,8193	60	III				
	P2	4127	3381	0,8193	60	III				
	P3	3038	2489	0,8193	60	III				
	P4	2335	0	0						
	P5	723	0	0						
M3 27.002	P1	7369	6037	0,8193	60	III				
	P2	10484	0	0						
	P3	9150	0	0						
M4 7.515	P1	4174	3420	0,8193	60	III				
	P2	229	0	0						
	P3	1005	0	0						
M5 7.762	P1	2964	2429	0,8193	60	III				
	P2	2590	2122	0,8193	60	III				
	P3	2209	0							
TOTAL		92.461	52.420				10.484	2.335	13.222	

Uso industrial

Equipamento

Espazo Libre

\* Non computable

Á esta superficie total da suma de parcelas (92.461 m<sup>2</sup>) hai que engadirlle a superficie que ocupa o sistema local viario (12.378 m<sup>2</sup>), para acadar así o cómputo total da superficie delimitada (104.839 m<sup>2</sup>).

### 1.10. Cumprimento da lexislación urbanística vixente

#### 1.10.1. Cumprimento das especificacións da Ficha de determinacións do PXOM.

A presente Ordenación Detallada tense redactado conforme á lexislación e ao ordenamento legal urbanístico e sectorial vixente, segundo se recolle na presente memoria e no seu caso na Normativa Urbanística, cumplimentando as xustificacións que necesariamente se deban realizar a respecto do seu cumprimento. Neste cadro compáransen as determinacións estruturantes da ficha coas da presente ordenación detallada:

CUMPRIMENTO DETERMINACIÓNES ESTRUTURANTES DO PXOM			
DETERMINACIÓNES ESTRUTURANTES	FICHA DO PXOM	AOD	VARIACIÓN
Superficie delimitada do ámbito (m <sup>2</sup> )	104.839	104.839	0
Usos globais e tipoloxías	% Edificabilidade		
Industrial. Tipoloxías A, B, C	100%	100%	0
Altura Máxima	3 andares	3 andares	0
Superficie máxima edificable (m <sup>2</sup> )	52.420	52.420	0
Reserva de dotacións:			
a) Espazos libres e zonas verdes (m <sup>2</sup> )	10.484	12.922	+ 2.438
b) Equipamentos e Dotacións (m <sup>2</sup> )	2.097	2.335	+ 238
c) Aparcadouros públicos (nº prazas) (*)	132	213	+ 81
Previsión de Sistemas Xerais			
Espazos Libres e Zonas Verdes	13.213	13.222	+ 9
Equipamento (SX Adscrito)	0	0	0
Víario	0	0	0

DIXITÓRIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sección de data .....  
Caldas de Reis, .....  
**16 MAR. 2016**

A Secretaría xeral



#### 1.10.1.1. Determinacións da LOUG.

As determinacións principais da LOUG veñen xustificadas na presente Ordenación Detallada. De calquera xeito hai a posible incidencia dalgúns outros apartados da LOUG que comprobaremos de seguido.

- **Polígonos**

Dada a dimensión superficial non excesiva do Sector SP-15-I e da documentación notificada polo Concello de Caldas de Reis, estableceuse que este constitúe unha única área de reparto, entendendo ademais que é asumible esa execución nun só polígono, polo que a estes efectos, non será preciso xustificar a nivelación do aproveitamento de polígonos.

- **Reserva de vivendas de protección pública**

XUNTA DE GALICIA

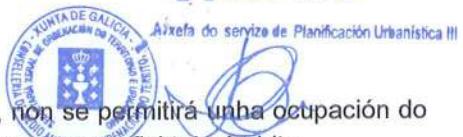
Aprobado parcialmente coas condicións e no  
territorio del Municipio de Caldas de Reis. Señal de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

A respecto do solo urbano non consolidado e do urbanizable delimitado, a LOUG establece ademais no seu Artigo 47.11, que o 30% da edificabilidade residencial prevista estea suxeita a algúns réxime de protección pública. Malia o anterior, non resulta de aplicación xa que non se prevé a materialización de usos residenciais.

22 DEC. 2016

- **Límites de sostenibilidad**

Segundo a LOUG en solo urbanizable de uso industrial, non se permitirá unha ocupación do terreo polas construcións superior ás dúas terceiras partes da superficie do ámbito.



#### 1.10.2. Cumprimento das condicións de protección ambiental

Procédese a xustificar na presente ordenación detallada (OD) o cumprimento das condicións específicas de protección ambiental que o PXOM establece para os desenvolvimentos urbanísticos dos ámbitos e sectores delimitados.

##### 1.10.2.1. Medidas de protección ambiental nos instrumentos de desenvolvimento (Artigo 8.2.2 PXOM)

###### a) Abastecemento de auga:

No apartado 1.12.4 xustifícase a disponibilidade do recurso para a posta en carga do novo solo, especificando as conexións, as redes e os consumos segundo os diferentes usos que se contemplan.

A garantía na suficiencia de suministro xustifícase coa achega do Informe municipal de servizos do Anexo 1.

###### b) Saneamento:

Nos apartados 1.12.5 e 1.12.6 detállase o sistema de saneamento separativo para augas pluviais e residuais, así como as súas conexións exteriores.

No apartado 2.3.1. establecése a condición para o Proxecto de Urbanización de definir adecuadamente os puntos de vertedura da rede de augas pluviais e residuais, e os estudos de drenaxe se resultasen necesarios, debendo garantir a reversión ao medio sen alterar as condicións hidráulicas do mesmo.

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaria xeral



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

Así mesmo, establecése a condición de contar coa autorización de vertedura do Organismo de Conca, Augas de Galicia.

### c) Residuos sólidos urbanos:

No apartado 2.3.1. establecése a condición para o Proxecto de Urbanización de detallar o sistema de recollida de residuos sólidos para a totalidade dos terreos a urbanizar, así como a súa inclusión no sistema de xestión dos residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

### d) Execución e estado das infraestruturas de servizos:

No apartado 2.3.1. establecése a condición para o Proxecto de Urbanización de garantir antes da ocupación dos novos solos ou do funcionamento das actividades a desenvolver, a execución e bo estado dos distintos sistemas de abastecemento e saneamento, así como o resto das distintas infraestruturas de urbanización.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
termos establecidos pola Orden da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data 22 DEC. 2016

### e) Natureza das actividades a implantar. Valores máximos de verteduras e emisións

A presente OD establece a natureza das actividades a implantar na regulación pormenorizada de usos, definindo o uso característico Industrial, os usos compatibles e os usos prohibidos, conforme á regulación de usos, clases e categorías que establece o PXOM na súa normativa.

Os indicadores e valores máximos das verteduras establecéncense na ordenanza reguladora do uso industrial da presente AOD, por remisión aos establecidos na normativa do PXOM (Artigos 8.2.3, 8.2.4, 8.2.5 e 8.2.6).

### f) Separación física doutras actividades ou usos

A ordenación detallada garante a suficiente separación física con outros usos distintos do industrial. Así mesmo, en localizacións llindeiras a solo residencial establecéncense actividades compatibles coa proximidade das vivendas.

O único uso residencial llindeiro coa actuación é o núcleo rural de Foxacos (NR-41) que se sitúa na zona sur de acceso ao sector.

As medidas integradas na ordenación coa fin de impedir molestias con outros usos son:

- En contacto co núcleo rural localízanse a parcela destinada a equipamento público (parcela M2/P4), e parte das zonas verdes (parcelas M4/P2 e M5/P3) que serven como zona de protección acústica fronte á estrada nacional.
- Por último, na regulación específica da ordenanza particular de Industria da presente normativa, establecéncense condicións ás edificacións que se proxecten, para garantir os obxectivos de calidade acústica do núcleo rural próximo.

### g) Infraestrutura dun punto limpo para a xeración de residuos perigosos

En tanto que a OD non contempla a priori a instalación concreta de actividades susceptibles de xerar residuos perigosos, non establece unha reserva específica dun punto limpo para a recepción, clasificación e transferencia de residuos perigosos. Non entanto, na ordenanza particular remítense ao cumprimento do Artigo 8.2.3 do PXOM, no que se determina a xestión necesaria de acordo coa lexislación vixente para este tipo de residuos.

DIFERENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sistema de data 16 MAR. 2016

Caldas de Reis,

16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



#### 1.10.2.2. Xustificación dos movementos de terra (Artigo 8.4.3.e) e 8.3.2 PXOM)

No apartado e)do Artigo 8.4.3 do PXOM, establecense uns criterios de actuación con carácter xeral ao respecto das preexistencias, indicándose que en todas as actuacións tentarase conservar a topografía orixinal do terreo, procurando evitar os grandes movementos de terras que alteren a configuración topográfica de xeito significativo, que de ser necesarios, deberán xustificarse axeitada e detalladamente, debendo cumplir, en todo caso, as condicións establecidas no Artigo 8.3.2.

No presente caso, a favorable orografía do sector (practicamente chaira) fai innecesaria a realización de movementos de terra que puideran alterar significativamente a topografía orixinal do terreo .

#### 1.10.2.3. Medidas de harmonización paisaxística nos instrumentos de desenvolvemento (Artigo 8.4.6 PXOM)

A OD establece unha serie de obxectivos e medidas de harmonización paisaxística que se recollen nos puntos seguintes:

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

##### Obxectivos xerais de ordenación

de data

22 DEC. 2016

A respecto dos obxectivos xerais de ordenación, no seu ámbito de decisión, a OD fíxoo en conta os criterios establecidos no apartado 4 do artigo 8.4.6 do PXOM.

- Identificar e protexer os elementos de maior interese natural: disponendo as zonas verdes en continuidade cos terreos rústicos agrícolas de contorno e á ambas marxes da escorrentía existente, coma apantallamento das áreas industriais más expostas e como articulación entre os distintos usos.
- Colaborar na funcionalidade ecolóxica do territorio: mediante a protección da canle do Rego de Foxacos adoptando as medidas que garantan a continuidade da trama verde municipal e territorial e recuperando espazos de protección e servidume do dominio público (ata agora para usos privativos) para o seu goce pola poboación como espazos libres públicos. De forma complementaria establecense medidas ao respecto para o proxecto de urbanización (apartado 2.3.1).
- Integrar a paisaxe existente no proceso de ordenación urbanística, para preservar as súas calidades como valor social e activo económico do territorio. A tal efecto incorpora un estudo paisaxístico no que se analiza a fraxilidade visual do ámbito.
- Atender especialmente á ordenación na zona de contorno do ámbito, coa finalidade de conseguir unha maior integración do sector e unha mellor transición entre as zonas urbanas e as non urbanas, e evitar a aparición de problemas de bordo. A tal efecto establecense condicións normativas específicas (apartado 2.3.1.) para o proxecto de urbanización.
- Controlar e limitar os efectos da ordenación sobre a topografía, adaptando, na medida do posible, o deseño da ordenación á topografía e ás preexistencias xeográficas: procúrase unha integración da ordenación, na medida do posible, na topografía existente, utilizando a topografía como elemento de proxecto e control paisaxístico, as zonas verdes perimetrais como camuflaxe e co obxecto de minimizar ao máximo os movementos de terras.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral

14



- Establecer condicións de integración paisaxística para as edificacións: a tal efecto establecéncense condicións na ordenanza reguladora do uso industrial, para que os proxectos tomen en consideración os parámetros definidores da súa integración paisaxística na contorna.
- Promover unha urbanización de baixo impacto, establecendo condicións (apartado 2.3.1.) que eviten o selado masivo e a impermeabilización de solos ou o emprego de materiais pouco saudables nos proxectos de urbanización, para non restrinxir de xeito drástico a posibilidade de vida vexetada.
- Incorporar no deseño da ordenación os factores de confort e control das variables de contorno no espazo público: As medidas de protección acústica, a creación de paisaxes ligados á canle do rego de Foxacos e aos solos rústicos de contorno con criterios de continuidade e calidad ambiental, son factores de confort. Así mesmo, de forma complementaria, establecéncense condicións normativas específicas (apartado 2.3.1.) para o proxecto de urbanización.

#### Criterios xerais de ordenación

A respecto dos obxectivos xerais de ordenación, a OD tivo en conta os aspectos indicados no apartado 5 do artigo 8.4.6 do PXOM:

- Usar a vexetación como elemento fundamental de proxectación para acadar efectos buscados de control ambiental e integración paisaxística. Así mesmo, de forma complementaria, establecéncense condicións normativas específicas (apartado 2.3.1.) para o axardinamento no proxecto de urbanización, por remisión ás establecidas no PXOM .
- Promover a consideración da estrutura vertical do espazo público como determinante da imaxe do espazo, establecendo condicións normativas específicas ao respecto (apartado 2.3.1.) para o proxecto de urbanización.
- Concibir e ordenar os espazos libres como elemento fundamental e estruturador do espazo exterior:
  - a) establece unha rede de espazos libres de continuidade e conexión co contorno;
  - b) define os espazos libres públicos, comunitarios e privados, as franxas perimetrais, as franxas de protección das infraestruturas;
  - c) considera básico o uso da auga como recurso paisaxístico.

Establécese como condición normativa específica (apartado 2.3.1.) para o proxecto de urbanización a necesidade de acomodarase, no posible, á configuración primitiva do terreo dos espazos libres e zonas verdes de uso público.

- Valorar e integrar a calidade funcional, formal e paisaxística da vialidade mediante a adaptación do trazado á estrutura do territorio, o axuste do dimensionamento dos diferentes compoñentes do viario, a plantación de arborado axeitado no lugar, o dimensionamento e as prestacións dos servizos e a pavimentación adecuada aos usos. Neste caso, a vialidade ten un marcado carácter funcional orientado á

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
**16 MAR 2016**

A Secretaria xeral

15





PIAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

eficiencia do transporte e ao tráfico de vehículos e mercancías propias da actividade industrial/empresarial.

- Promover a axeitada selección do mobiliario urbano, a elección da súa situación e a organización de usos no espazo, a harmonización de deseños dos distintos elementos, e a creación de marcas ou imaxes unitarias de urbanización, establecendo condicións normativas específicas ao respecto (apartado 2.3.1.) para o proxecto de urbanización.

Estudo de impacto e integración paisaxística

En cumprimento do apartado 6 do artigo 8.4.6 do PXOM, achégase un estudo de impacto e integración paisaxística no **Anexo 2** da presente OD.

Sobre a base dunha análise do lugar identifícanse os límites visuais desde os puntos de contemplación más frecuentes, as vistas desde ou cara ao sur, a conservar ou crear as siluetas características, así como os elementos importantes en canto a trazos da paraxe, puntos focais, arborado e edificios existentes, que xustifica a solución adoptada na OD.

En particular, tívose en consideración os criterios de integración paisaxística definidos no antedito apartado 6 para os desenvolvimentos de ámbitos e setores de Uso industrial.

En coherencia co estudo paisaxístico, e atendendo aos criterios de integración indicados polo PXOM, establecese a ordenación detallada do sector, incorporando no deseño as medidas correspondentes que se resumen en:

- Xeración dun corredor verde asociado ao regato de Foxacos, terreos que conformarán un importante espazo de esparexemento e actividade pública, poñendo en valor o Regato de Foxacos (clave: L068) como elemento natural estruturante da ordenación que conecta cunha parte importante dos sistemas locais de espazos libres, facendo posible a harmonización entre conservación e mellora dos valores ambientais e o necesario desenvolvemento urbano.
  - O equipamento público integrado no núcleo rural de Foxacos, xunto cunha zona verde de carácter local, ficarán emprazadas nas inmediacións do núcleo rural de Foxacos (NR-41) co que linda o sector, facilitando o acceso da poboación ás futuras instalacións.
  - Adaptación da ordenación á topografía existente sen provocar movementos de terra significativos.
  - Parámetros de edificación orientados a evitar consolidacións excesivas de parcela, coa finalidade de acadar un certo esponxamento entre as edificacións, establecer zonas axardinadas no seu perímetro (apantallamentos vexetais) e evitar o selado masivo e a impermeabilización de solos.

Estas medidas complementanse coas medidas de integración paisaxística anteriormente indicadas, como condicións de obrigado cumprimento para o proxecto de urbanización ou para os proxectos de obras de edificación que se realicen como consecuencia da execución da ordenación proposta.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data ..... Caldas de Reis ..... 16 MAR. 2016

16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



### 1.10.3. Cumprimento das Afeccións sectoriais existentes

Ademais da lexislación urbanística é preciso ter en conta a lexislación sectorial que puidera afectar ao ámbito de actuación, que no caso do SP-15-I son as seguintes:

- **Augas:** Lei 9/2010, do 4 de novembro, de augas de Galicia.

Garántese a zona de servidume das marxes do Regato de Foxacos en toda a súa extensión lonxitudinal.

- **Estradas:** Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. Actualizada polo RDL 11/2001.

Establécese a liña límite de edificación a 25 metros desde a aresta exterior da calzada (N-550).

- **Liñas eléctricas de alta tensión:** D. 3151/1968, *Reglamento Técnico de Línea Eléctricas Aéreas de Alta Tensión* e RD 1955/2000, *Regulación de las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica* (BOE, 27/12/2000).   
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos na Llei de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio de Galicia

A ordenación prevista establece as garantías de cumprimento da lexislación sectorial no referido ás limitacións de usos na súa zona de afección, prohibindo a plantación e construcción de edificios e instalacións industriais na franxa definida polas servidumes.

22 DEC. 2016



Lucía Linares Yáñez

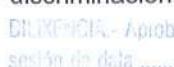
### 1.10.4. Cumprimento da normativa de Accesibilidade

As novas urbanizacións deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, polo que as vías públicas, parques e demais espazos de uso público terán que planificarse de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial, para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na diferente lexislación.

#### 1.10.4.1. Cumprimento das condicións básicas de accesibilidade da Orden VIV/561/2010

A Orde VIV/561/2010, de 1 de febreiro, pola que se desenvolve o documento técnico de condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos espazos públicos urbanizados, establece no seu artigo 1.3:

*"Os espazos públicos proxectaránse, construirán, restaurarán, manterán, utilizarán e reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, as condicións básicas que se establecen nesta Orde..."*

O artigo 2 da Orde VIV/561/2010, establece como ámbito de aplicación, os espazos públicos urbanizados, así como as condicións de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización dos mesmos, aplicables á áreas de uso peonil, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peonís. Así mesmo, o artigo 3.2 da mesma, establece que os espazos públicos urbanizados novos, serán deseñados, construídos, mantidos e xestionados cumplindo as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade desenvolvidas no seu Documento Técnico.   
DILIXEFIA - Aprobaco provisionalmente polo Pleno en sesión da data ..... 16 MAR 2016

Refíctese a continuación, cadro xustificativo do cumprimento do Documento Técnico do Anexo da Orde VIV/561/2010 para o caso concreto aplicable á ordenación detallada do ámbito SP-15-I, para os capítulos de espazos públicos urbanizados e áreas de uso peonil, itinerarios peonís accesibles, elementos de urbanización, cruzamentos entre itinerarios



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

peonís e itinerarios vehiculares, urbanización de frontes de parcela, mobiliario urbano, elementos vinculados ao transporte, e sinalización e comunicación sensorial.

Este cadre xustificativo incorporarase ao Proxecto de Urbanización, o cal definirá con precisión os espazos públicos propostos na ordenación do sector SP-15-I, coas especificacións das solucións empregadas no mesmo para o cumprimento do Documento Técnico do Anexo da Orde.

CAPÍTULO	NOME CAPÍTULO	ARTIGO	NOME ARTIGO	CONDICÓNDS DT	CUMPRIMENTO PARÁMETROS SP-15-I
II	Espazos públicos urbanizados e áreas de uso peonil	4	As áreas de uso peonil	Requisitos art. 4	C OD
III	Itinerario peonil accesible	5	Condicións xerais do itinerario peonil accesible	Requisitos art. 5 <b>XUNTA DE GALICIA</b>	C OD
IV	Áreas de estancia	6	Condicións xerais das áreas de estancia	Requisitos art. 6 <i>Aprobado parcialmente estas condicións e nos</i> <i>árees establecidos pola Orde da Conselleira de</i> <i>Medio Ambiente e Ordenación do Territorio</i>	PU
		7	Parques e xardins <i>de data</i>	Requisitos art. 7 <i>de data</i>	22 DEC. 2016 PU
V	Elementos de urbanización	10	Condicións xerais dos elementos de urbanización	Requisitos art. 10 <i>Avenda do servizo de</i> <i>Urbanización</i>	Planificación Urbanística III PU
		11	Pavimentos	Requisitos art. 11	X PU
		12	Reixas, <i>alcorques</i> e tapas de instalación	Requisitos art. 12 <i>Lucía Linares Yáñez</i>	X PU
		13	Vaos vehiculares	Requisitos art. 13	X PU
		18	Vexetación	Requisitos art. 18	X PU
VI	Cruzamentos entre itinerarios peonís e itinerarios vehiculares	19	Condicións xerais dos puntos de cruzamento no itinerario peonil	Requisitos art. 19	C OD
		20	Vaos peonís	Requisitos art. 20	X PU
		21	Pasos de peóns	Requisitos art. 21	X PU
		22	Illotes	Requisitos art. 22	C OD
VII	Urbanización de frontes de parcela	24	Condicións xerais	Requisitos art. 24	C OD
VIII	Mobiliario urbano	25	Condicións xerais de situación e deseño	Requisitos art. 25	X PU
		28	Papeleiras e colectores para depósito e recollida de residuos	Requisitos art. 28	X PU
		31	Elementos de sinalización e iluminación	Requisitos art. 31	X PU
IX	Elementos vinculados ao transporte	35	Prazas de aparcamento reservadas para persoas con	Requisitos art. 35	C OD

DIRECCIÓN - Aprobado provisoriamente para efectos de la sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría General

18





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

CAPÍTULO	NOME CAPÍTULO	ARTIGO	NOME ARTIGO	CONDICIONES DT	CUMPRIMENTO PARÁMETROS SP-15-I
XI	Sinalización e comunicación sensorial		mobilidade reducida		
		37	Entradas e saídas de vehículos	Requisitos art. 37	X PU
		40	Condicións xerais da sinalización e comunicación sensorial	Requisitos art. 40	X PU
		44	Características da sinalización táctil	Requisitos art. 44	X PU
		45	Tipos de pavimento táctil indicador en itinerarios peonís accesibles	Requisitos art. 45 <i>Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio</i>	X PU
		46	Aplicacións do pavimento táctil indicador	Requisitos art. 46 <i>22 DEC. 2016</i>	X PU

C: Cumpre OD: Ordenación Detallada

X: Xustificar PU: Proyecto de Urbanización



Arxeta do servizo de Planeación Urbanística III

#### 1.10.4.2. Cumprimento da Lei de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia

De acordo co disposto no artigo 5 da Lei 8/1997, de 20 de Agosto (así como ó Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro, Regulamento de desenvolvemento e execución da Lei 8/1997 e todas as demais disposicións regulamentarias que a desenvolvan), as novas urbanizaciones deberán permitir a accesibilidade aos espazos públicos, para o cal, as vías públicas, parques e demais espazos de uso público terán que se planificar e protexer de xeito que sexan accesibles a todas as persoas e, en especial para as de mobilidade reducida ou afectadas por calquera das limitacións sinaladas na dita lei. Para elo será obrigatoria a xustificación do seu cumprimento en todos os instrumentos de planeamento de desenvolvemento (no nivel que lles corresponda en función do seu nivel de achegamento á realidade física que ordenan ou desenvolven) e en todos os proxectos de edificación e urbanización. As barreiras clasifícanse nos seguintes grupos :

- Barreiras arquitectónicas urbanísticas (BAUR): son aquelas barreiras existentes nas vías e nos espazos libres de uso público.
- Barreiras arquitectónicas na edificación (BAED): son aquellas barreiras existentes nos accesos e/ou no interior dos edificios, tanto de titularidade pública coma privada.
- Barreiras no transporte (BT): son aquellas barreiras que existen nos medios de transportes e nas súas infraestruturas.
- Barreiras na comunicación (BC): é todo aquel impedimento para a expresión e recepción de mensaxes a través dos medios ou sistemas de comunicación.

Na presente Ordenación Detallada non pode haber un gran achegamento á solución concreta para a urbanización do seu ámbito por tratarse dunha figura de planeamento xeral, polo tanto

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



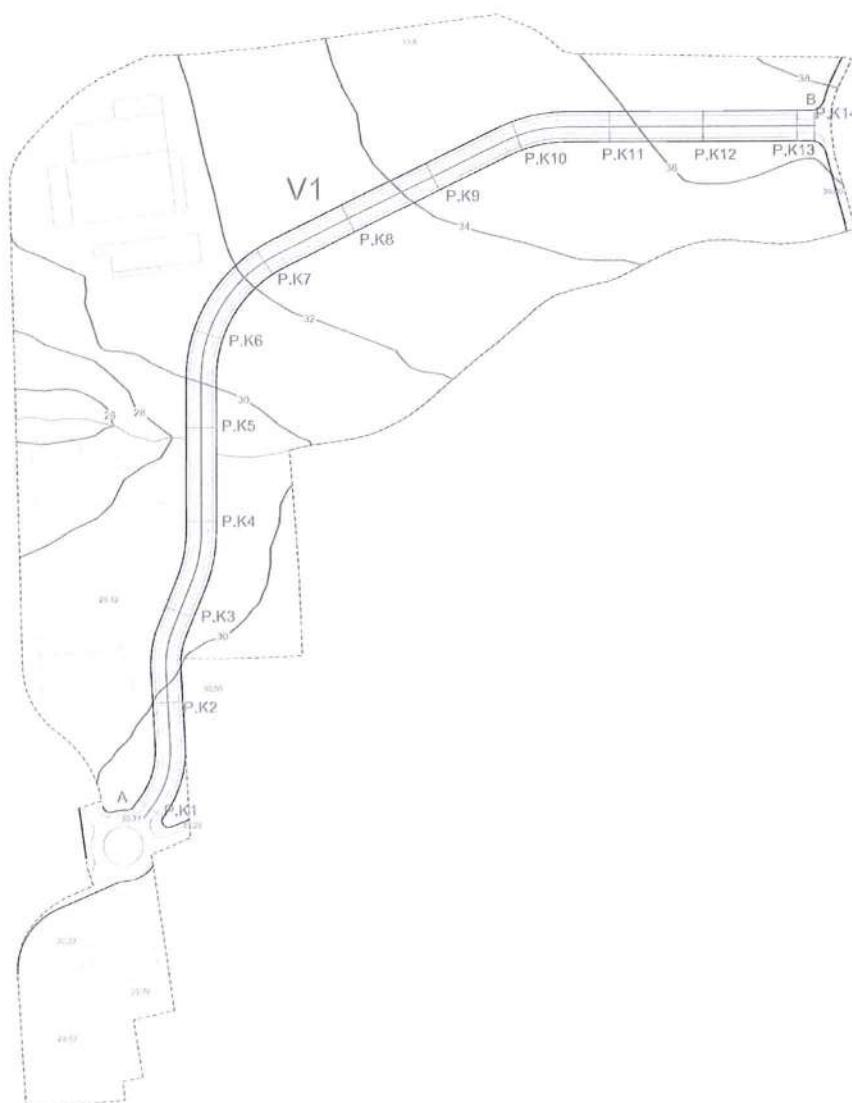
## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

estableceranse unhas condicións específicas ou recomendacións básicas que deberán cumplir os proxectos de urbanización que desenvolvan e detallen tecnicamente a urbanización concreta para este ámbito.

Establécense (sobre todo para os aspectos mais urbanísticos como as BAUR) as condicións de urbanización a desenvolver no Proxecto de Urbanización, detallándose en cada apartado a cita da lexislación ou mesmo parámetros concretos que se deben cumplir (non sempre se reproducen as condicións pormiudadas da lei porque son moi específicas e pensamos que non e o obxecto a reproducción literal da lei), polo tanto estimamos suficientemente xustificado o seu cumprimento na presente OD.

Acompáñase un sinxelo cálculo de pendentes por tramos no viario previsto ao efecto de determinar a adaptación os parámetros e limitacións da lei, axuntando un plano de situación de cada viario e tramo identificados.



DIA/ANO - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
**16 MAR. 2016**

A Secretaría xeral





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

Nome do viario: V1 (A-B)

Tramo	Pto. inicial	Cota inicial	Pto. final	Cota final	Lonxitude do tramo	Pendente do tramo
1-2	PK-1	30,8 m.	PK-2	30,5 m.	60 m.	-0,5 %
2-3	PK-2	30,5 m.	PK-3	30,1 m.	50 m.	-0,8 %
3-4	PK-3	30,1 m.	PK-4	30 m.	50 m.	-0,2 %
4-5	PK-4	30 m.	PK-5	30 m.	50 m.	0 %
5-6	PK-5	30 m.	PK-6	30,8 m.	50 m.	1,6 %
6-7	PK-6	30,8 m.	PK-7	31,9 m.	50 m.	2,2 %
7-8	PK-7	31,9 m.	PK-8	33 m.	50 m.	2,2 %
8-9	PK-8	33 m.	PK-9	34 m.	50 m.	2 %
9-10	PK-9	34 m.	PK-10	35 m.	50 m.	2 %
10-11	PK-10	35 m.	PK-11	35,6 m.	50 m.	1,2 %
11-12	PK-11	35,6 m.	PK-12	36,3 m.	50 m.	1,4 %
12-13	PK-12	36,3 m.	PK-13	36,9 m.	50 m.	1,2 %
13-14	PK-13	36,9 m.	PK-14	37 m.	9 m.	0,2 %

A nova vía proposta conta coas seguintes características a efectos de accesibilidade:

RÚA	CARACTERÍSTICA	PENDENTE		ANCHO MÉDIO BEIRARRÚA	TIPO DE RECORRIDO	APARCAMENTO	
		MEDIA	MÁXIMA			TOTAL	ADAPTADO
V1	Novo trazado	0,96%	2,2 %	2 m. <i>de data</i>	Adaptado	213	6

Como precaucións xenéricas neste eido deberanse cumplir en todos os elementos da urbanización e nos pregos de condicións técnicas dos contratos administrativos de obras ou proxectos as disposicións contidas na Lei 8/1997 de Accesibilidade e Supresión de Barreiras Arquitectónicas e o seu Regulamento de Desenvolvemento (Decreto 35/2000 de 28 de Xaneiro).

Correspónelles aos concellos e á Administración autonómica, no ámbito das súas respectivas competencias, verificalo cumprimento desta lei, e a tal efecto o Concello de Caldas de Reis esixirá e verificará o cumprimento do disposto na devandita Lei no momento de outorgaren licenzas, autorizacións e cualificacións de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública, esixindo a todo proxecto de urbanización e construcción, dispoñan as súas memorias de xeito que se cumpran os requisitos da citada Lei.

## 1.10.5. Cumprimento das Normas de Aplicación Directa

O Título III Normas de aplicación directa da LOUG (artigos 104, 105 e 106) recolle as normas de aplicación directa relativas á adaptación das construcións ao ambiente no que se sitúen, altura máxima das edificacións nos municipios sen planeamento xeral e protección das vías de circulación. A presente ordenación detallada realizase de acordo a estas normas, segundo se xustifica a continuación:

- Non existen conxuntos ou edificios de carácter artístico nas inmediacións do sector. Aínda así, na Normativa Urbanística se contemplan as condicións estéticas que deberán cumplir as novas edificacións.
- Os volumes proxectados, así como, os peches e demais elementos e instalacións, non constitúen barreiras visuais de cara a contemplación da paisaxe aberta e natural. Froito do carácter industrial outorgado polo planeamento vixente a esta zona



do concello (ámbolos marxes da estrada N-550), a tipoloxía das construcións proxectadas encaixan coas edificacións de carácter industrial do contorno, chegando a mellorar incluso a súa disposición.

- A colocación de carteis de propaganda visibles dende as vías públicas quedarán suxeitas ás condicións establecidas na Normativa do PXOM e precisarán de previa licenza municipal.
- As condicións impostas pola Normativa garanten a integración das construcións no contorno inmediato e na paisaxe.
- Non existen áreas ameazadas por riscos naturais ou tecnolóxicos.
- Cúmprense o disposto na lexislación sectorial de aplicación. **XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

#### 1.10.6. Cumprimento do Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído

de data

22 DEC. 2016

Para dar cumprimento ao establecido no RD 1367/2007, remítense aos parámetros da edificación das ordenanzas específicas (2.2.5.) da Normativa Urbanística da presente OD.



Lucía Linares Yáñez

#### 1.10.7. Estudio das consecuencias sociais e económicas. **Dereitos de realoxamento**

As consecuencias socioeconómicas desta actuación preséntanse alentadoras, pois veñen mellorar unha situación de escaseza de solo industrial e terciario no concello de Caldas, nun ámbito que xa conta, a día de hoxe, con esta vocacionalidade pero que carece dunha correcta e adaptada ordenación. As consecuencias positivas da actuación son varias, destacando entre elas a materialización dunha maior oferta de solo produtivo, xunto co reforzo de usos dotacionais, equipamentais e de servizos básicos para a poboación, co conseguinte aumento de postos de traballo e a mellora da calidade de vida, especialmente dos núcleos veciños pero, sen dúbida, de todo o termo municipal.

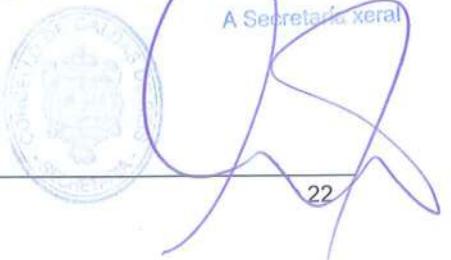
Respecto aos Dereitos de realoxamento, o Artigo 16. e) do Real Decreto Lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, establece o deber legal de realoxar aos ocupantes legais que se precise desalojar de inmobles situados dentro da área de actuación e que constitúan a súa residencia habitual, así como o retorno cando teñan dereito a el, nos termos establecidos na lexislación vixente. Do mesmo xeito, indemnizarase aos titulares de dereitos sobre as construcións e edificacións que deban ser demolidas e as obras, instalacións, plantacións e sementeiras que non poidan conservarse. O desenvolvemento do sector SP-15-I non comporta ningún realoxo; igualmente, tampouco se prevé ningunha demolición das edificacións ou construcións existentes, que se integrarán na propia ordenación.

#### 1.11. Delimitación de polígonos de execución

Como xa se dixo anteriormente, a execución entendeuse asumible nun só polígono, dada a non excesiva dimensión superficial do Sector SP-15-I e dada a documentación notificada polo Concello de Caldas de Reis, polo que a estes efectos, non será preciso xustificar a nivelación do aproveitamento de polígonos.

DIXIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaria xeral



22



## 1.12. Estrutura viaria e servizos urbanos

### 1.12.1. Introducción

Ademais das actuacións previstas para o SP-15-I nesta ordenación detallada, no presente epígrafe desenvólvense as actuacións previstas polo plan xeral en canto á estrutura xeral das redes de servizos urbanos (sistemas xerais), contemplando as infraestruturas previstas para corrixir e reforzar as redes existentes e para a creación de novos sistemas xerais con obxecto de garanti-la conexión e subministro aos novos desenvolvimentos urbanísticos, entre eles, ao Sector SP-15-I.

### 1.12.2. Obxecto

O epígrafe de Infraestruturas da Ordenación Detallada do Sector SP-15-I ten por obxecto describir as redes de servizos urbanos existentes no entorno, estimar as demandas que xerará a urbanización do ámbito e propor solucións infraestruturais que atendan as ditas demandas.

Trátase de, a partir das redes existentes ou programadas e da estimación das novas demandas que xerará a urbanización do ámbito, resolver a axeitada conexión, ampliación ou reforzo de todas e cada unha das redes básicas de servizos urbanos.

O proxecto de urbanización definirá mediante proxectos específicos de obras estas conexións.

O proxecto de urbanización terá en conta o conxunto das determinacións gráficas e escritas contidas no presente documento adaptando as solucións á orde cronolóxica de execución das obras de desenvolvemento de cada área. O proxecto de urbanización será unitario podéndose definir fases para a súa execución e desenvolvemento.

O proxecto de urbanización poderá proceder ao reaxuste e definición daqueles parámetros de servizos e infraestruturas que non afecten a determinacións de ordenación, réxime de solo ou a edificación.

As cotas de rasante previstas para a rede viaria poderán modificarse se as características do saneamento así o requirisen.

### 1.12.3. Rede Viaria

Dada a relativa simplicidade topográfica do terreo, a rede viaria do ámbito adaptouse sinxelamente á prevista polo PXOM e á rede existente, evitando a conexión directa coa estrada N-550 pola proximidade do enlace da circunvalación. Trátase dunha única vía de 16 metros de ancho con dobre sentido de circulación e 635 metros de longo que percorre a totalidade do ámbito dando acceso ás parcelas, aos espazos libres e ás dotacións. A súa sección útil acolle as beirarrúas, os aparcamentos públicos e dous carrís para o tráfico rodado de 3,70 metros de ancho cada un.

A conexión do sector co sistema xeral de comunicación viaria do Concello de Caldas garántese a traveso da estrada local que conecta os núcleos rurais de Arcos da Condesa, San Martiño, Badoucos, Marán e Cboleiro coa estrada N-550 e que se sitúa en contacto directo co ámbito.



As conexións entre a citada estrada e o viario proxectado para a ordenación deste sector, realizanse nas dúas frontes de contacto que dispón o ámbito ao devandito viario:

- Conexión Principal Sur: situada a escasos 80 metros da estrada nacional N-550, onde o ámbito conta cunha fronte de 63 m. de longo, a través dunha rotonda de 18 m. de radio exterior e por onde accederá a maior parte do tráfico rodado ao futuro polígono.
- Conexión Secundaria Este: no outro extremo do viario proxectado, cunha fronte de 95 m. á estrada local antedita, mediante un cruce en T.

O tipo xenérico de vial principal interior distribúese do seguinte xeito:

- ANCHURA TOTAL: 16 metros
  - CALZADA: 3,70 m x 2 = 7,40 m.
  - BANDA DE APARCAMENTO: 2,30 m x 2 = 4,60 m.
  - BEIRARRÚA: 2,00 m x 2 = 4,00 m.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data 22 DEC. 2016

Características construtivas:



#### 1.12.3.1. Descripción da Rede Existente e Proposta

Necesariamente, o polígono deberá buscar unha boa accesibilidade coa estrada nacional N-550, por ser a vía que vertebral o concello de Norte a Sur e, a súa vez, por ser o sistema principal de comunicación que pasa a carón do ámbito SP-15-I.

Con motivo da construcción da circunvalación de Caldas, o titular desta nova infraestrutura (Ministerio de Fomento) proxectou un viario de servizo paralelo á estrada nacional coa finalidade de dotar de acceso rodado ás parcelas que, por ficar mais próximas ao enlace da variante coa N-550, quedarían incomunicadas polo deseño técnico e á construcción deste nó viario.

Como se reflexa neste esquema, o viario de servizo será o límite Oeste do ámbito SP-15-I, prevíndose que no momento da urbanización deste polígono se conecte coa rotonda da Conexión Principal Sur, de onde partirá tamén o viario estruturante da ordenación.

A conexión do sector co sistema xeral de comunicación viaria do Concello de Caldas garántese a traveso da estrada local que conecta os núcleos rurais de Arcos da Condesa, San Martiño, Badoucos, Marán e Ceboleiro coa estrada N-550 e que se sitúa en contacto directo co ámbito.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data 6 MAR. 2016

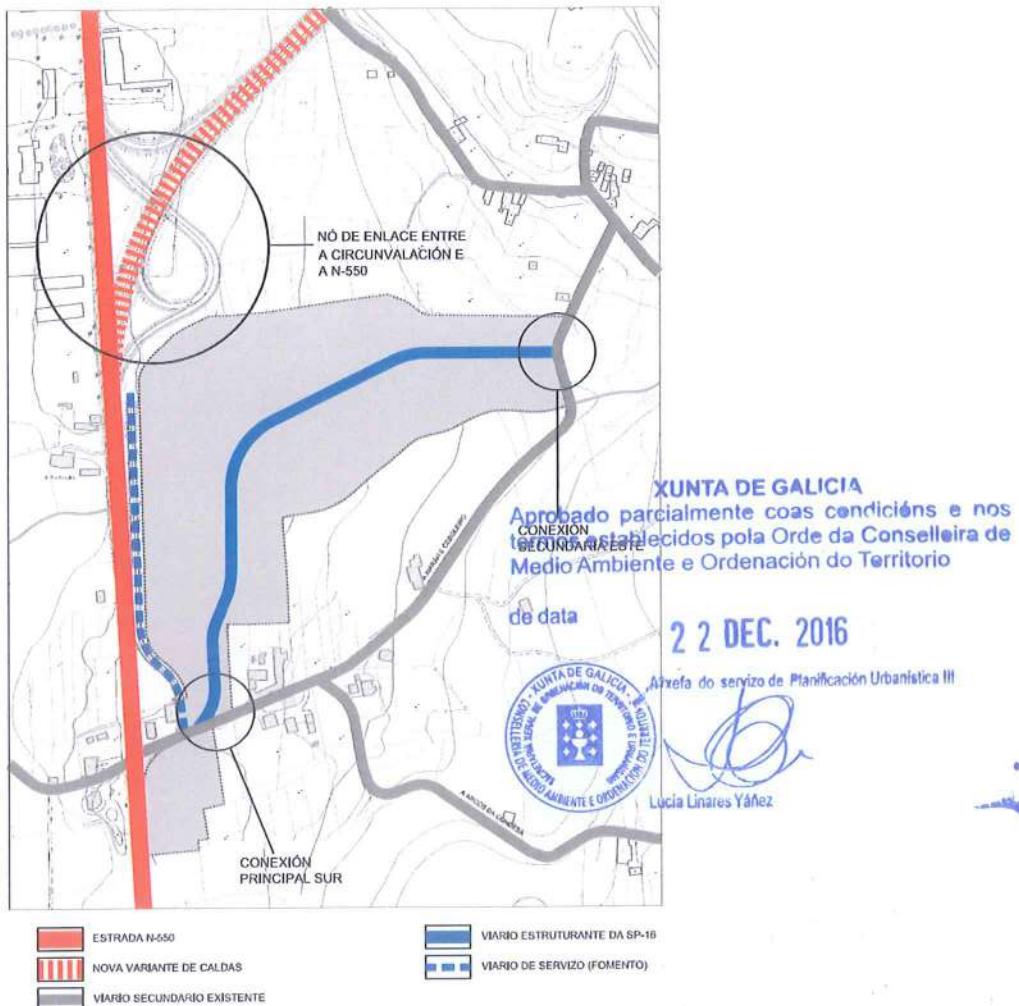
As conexións entre a citada estrada e o viario proxectado para a ordenación deste sector, realizanse nas dúas frontes de contacto que dispón o ámbito ao devandito viario: Secretaría xeral

- Conexión Principal Sur: situada a escasos 80 metros da estrada nacional N-550, onde o ámbito conta cunha fronte de 63 m. de longo, a través dunha rotonda de 18 m. de radio exterior e por onde accederá a maior parte do tráfico rodado ao futuro polígono.



m. de radio exterior e por onde accederá a maior parte do tráfico rodado ao futuro polígonos.

- **Conexión Secundaria Este:** no outro extremo do viario proxectado, cunha fronte de 95 m. á estrada local antedita, mediante un cruce en T.



#### 1.12.3.2. Conexión exterior

Establécese un breve análise da situación actual da zona de estudio, con obxecto de concretar a factibilidade da súa inserción e conectividade.

O desenvolvemento urbanístico do solo urbanizable SP-15-I, terá que afrontar as determinacións establecidas polo plan xeral, actualmente en redacción, de cara ao trazado e características das redes de comunicacíons e servizos urbanísticos propias do sector e do seu enlace cos sistemas existentes e/ou propostos polo novo planeamento, cumprindo có establecido na LOUG e no Regulamento de Planeamento en canto o seu contido e alcance.

Inclúense no inicio dos apartados correspondentes de infraestruturas propostas a descripción e situación das redes de infraestruturas existentes no ámbito de ordenación e o seu entorno.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



Como xa se adiantou, para a redacción do presente estudo solicitouse información aos Servizos Técnicos do Concello de Caldas de Reis e realizáronse consultas ás diferentes compañías de servizos con redes de infraestrutura no contorno da actuación.

#### 1.12.4. Abastecemento

Co obxecto de garanti-lo subministro aos novos desenvolvimentos urbanísticos o plan xeral prevé unha serie de actuacións en canto á estrutura xeral das redes de servizos urbanos, contemplando as infraestruturas precisas para consegui-lo. Para o caso dos solos urbanizables delimitados, como é o caso, o plan determina as ~~conexións exteriores~~ <sup>Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio</sup> servizos e realiza un estudio das capacidades mínimas (demandas) que deberán garantir estes sistemas. Para o uso global característico establece as seguintes demandas:

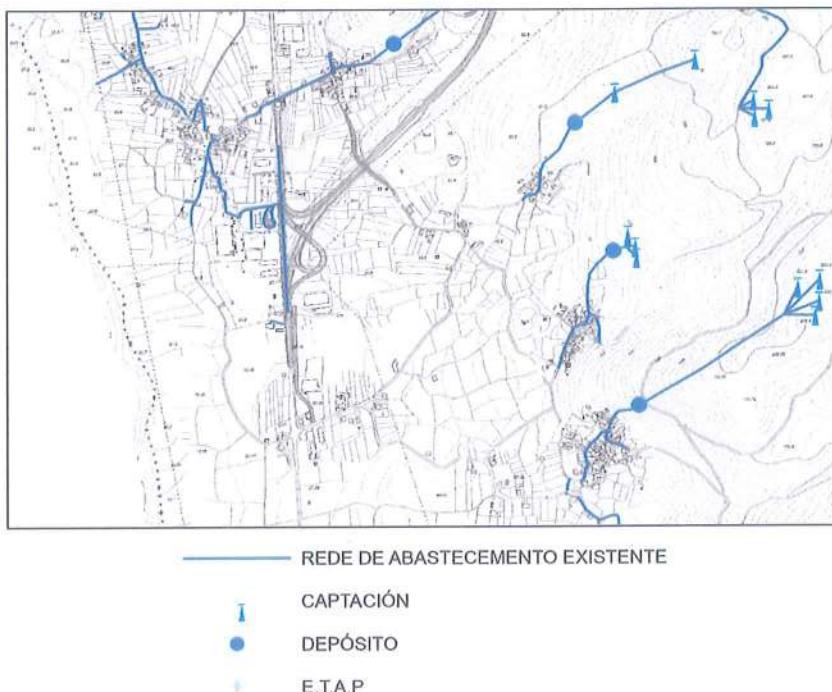
- Para uso industrial establecécese unha dotación en parcelas 0.5 l/s/Ha.
- Para uso dotacional emprégase unha dotación estimando 250 l/hab/día, computando 3 persoas por cada 100 m<sup>2</sup> de solo dotacional.

Os valores dos caudais máximos, con obxecto do dimensionamento das redes de distribución obtivérонse tendo en conta uns coeficientes punta de 3 e 2,4, respectivamente.



Lucia Linares Yáñez

##### 1.12.4.1. Rede existente



##### 1.12.4.2. Demandas e criterios de cálculo

As canalizacións de auga serán do mesmo material que as da traída municipal de auga, é dicir, polietileno ou fundición, tanto nesta conexión coa traída como nas conduccións interiores do polígono, en diámetros que irán variando segundo o cálculo que deberá desenvolverse no proxecto de urbanización, que deberá estar baseado polo menos nos seguintes parámetros de consumo, segundo usos:

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016  
A Secretaria xeral





- AUGA POTABLE.
  - Industrial: 0,5 l./s./Ha. (salvo en caso de industrias específicas, onde se estudará de forma particular).
- AUGA PARA REGO.
  - Superficie regable: 5 l./m<sup>2</sup>/día

O sistema de rego estimado baséase exclusivamente en bocas de rego manual en viarios e zonas verdes, que podería ser completado, si así se estima oportuno no proxecto de urbanización, cunha rede de aspersores automáticos nas superficies axardinadas.

- AUGA PARA HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

- Posto que a rede disporá da suficiente presión e caudal obtidos por gravidade, vaise utilizar esta mesma rede para o abastecemento dos hidrantes contra incendios, considerando que o seu uso puntual pode incrementar a demanda de caudal total calculada cos parámetros citados nos apartados de usos anteriores ata nun 30 % (ou poderá establecerse un sistema de cálculo máis aproximado no proxecto de urbanización).  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos na Orden da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio de data

Os hidrantes contra incendios deberán dispôrse nas confluencias de parcelas e linealmente ao longo de paseos e viarios, en lugares accesibles polos camións de bombeiros, e estarán debidamente sinalizados. A distancia máxima entre hidrantes contiguos non será superior a 200 m.

Os hidrantes deben dispoñer dunha acometida con válvula de comporta que permita illar o hidrante da rede de suministro en caso de avaría.

Responderán ao modelo baixo rasante e estarán conectados á rede de distribución mediante unha derivación independente DN-80 mm. Os racores de saída do hidrante serán do tipo que estableza a normativa municipal ou no seu defecto tipo Barcelona.

As conducións serán, como xa se apuntou, de polietileno ou fundición, en gibia de máis de 0,70 m. de profundidade baixo as beirarrúas ou paseos, sobre cama de area e recheo de terra cribada (con capa de protección de formigón en masa ou lixeiramente armado no paso baixo viarios rodados), coas chaves de paso necesarias para a compartimentación de sectores, válvulas de descarga, purgadores e válvulas redutoras necesarias para que a presión estática non supere os 60 m. c.d.a. (columna de auga), sempre nas correspondentes arquetas enterradas con tapa.

En canto á afección e reservas de solo dentro da zona da OD para servidumes de paso para novas redes de abastecemento, no proxecto de urbanización sinalaranse aquelas que sexan necesarias para o correcto abastecemento das parcelas que resulten do proceso urbanizador.

O deseño responderá á normativa específica desenvolvida no PXOM, así como ás disposicións de bo deseño e criterios contempladas polo Servizo Municipal de Augas. En todo caso respectarase mentres non se estableza expresamente o contrario, o sinalado na normativa xeral sobre ese tema (CTE, Regulamento de abastecemento, etc.).



Complementariamente, o proxecto de urbanización deberá establecer expresamente no prego de condicións as probas de carga e estanquidade a realizar para a posta a punto, e proba das conducións que se executen.

Polo tanto, con carácter previo á conexión e recepción de redes de abastecemento, será preceptiva a realización das probas hidráulicas de presión e estanquidade. O promotor debe realizar, ao seu cargo, ditas probas ben mediante unha entidade homologada, que expedirá o correspondente certificado de aptitude, ou ben solicitar do Servizo Municipal de Augas a realización das probas.

#### 1.12.4.3. Descripción da rede Proposta

Como se pode observar no plano de abastecemento, á altura do regato de Foxacos, polo sistema xeral de espazos libres, disporase dun paso de instalacións para as distintas redes de servizos do polígono, entre as que estará a conducción do abastecemento de auga. Así, neste punto situarase a acometida principal de abastecemento ao polígono, dende a CONDUCCIÓN ABASTECIMENTO ZONA SUR (AB02\_07C), que se prevé cun diámetro estimado de 200 mm.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data 22 DEC. 2016

A conexión á rede principal de Ø 200 non é tecnicamente posible executala en carga, polo que será necesario instalar unha derivación en TE Ø 200-160-200 e unha válvula DN-160 aloxada en pozo de rexistro.

A rede xeral prevista contará cunha tubaria principal de polietileno ou fundición de 200 mm. de diámetro, e disporase baixo unha das beirarrúas do viario estruturante do sector en todo o seu percorrido. Partindo desta conducción principal saen outras conduccións secundarias de 160 mm. de diámetro que discorrerán pola beirarrúa contraria conformando unha rede mallada.

En función das características do servizo e das cargas de suministro previstas neste tramo concreto permitirán garantir un caudal suficiente para os usos demandados.

#### 1.12.4.4. Conexión exterior

O suministro de auga realizarase dende a arteria principal de abastecemento prevista polo plan xeral: a CONDUCCIÓN ABASTECIMENTO ZONA SUR (AB02\_07C) que discorrerá baixo a estrada nacional N-550. A atribución económica correspondente ao sector é do 36,83%.

#### 1.12.5. Saneamento Pluviais

Neste eido, o sector SP-15-I disporá da súa propia rede de recollida de auga de choiva e dos dispositivos precisos para a súa evacuación a través do regato que o atravesa. Estas actuacións detállanse nos apartados seguintes.

##### 1.12.5.1. Rede existente

A día de hoxe non existe no ámbito nin nas súas inmediacións rede de pluviais.

##### 1.12.5.2. Demandas e criterios de cálculo

DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de 06/03/2016  
Caldas de Reis, 16 MAR. 2016  
A Secretaría xeral



En función da previsión de utilización do presente sector, e das características climáticas da zona estimarase un caudal máximo que deberá desenvolverse no proxecto de urbanización en función das estimacións seguintes:

O caudal de augas pluviais estímase a partir da fórmula:  $Q = c \times I \times A$ , na que:

c =Coeficiente de enxurrada.

I =Intensidade de choiva.

A =Área vertente.

A intensidade de precipitación considerada, de acordo coas características do ámbito, será de 200 l/s por hectárea. Os coeficientes de enxurrada estimáronse en función dos tratamentos previstos para cada parcela e da extensión e características da rede de drenaxe e, xa que logo, das súas posibilidades de captar e canalizar as augas de enxurrada.

Estudarase no proxecto de urbanización as características do viario e edificación propostas dentro do ámbito, e en concreto a influencia que ditas superficies e a sua drenaxe teñan sobre as puntas de caudal, e o tempo de concentración da conca. En caso necesario, deseñaranse tanques de retención (limitados) para cortar as puntas correspondentes ao caudal de proxecto se este fose elevado (pequeños estanques poden axudar para que dita punta de auga de enxurrada sexa reducida). Prestarase particular atención a posible concentración das augas pola nova apertura de viarios.

#### 1.12.5.3. Descripción da rede Proposta

Utilizarase o sistema separativo de redes pluviais e residuais para limitar no posible o volume de depuración na EDAR de TIVO prevista (SN02\_09), abaratando os custos de depuración de residuos na depuradora mediante a redución ao mínimo dos caudais e depurar, cumplindo os parámetros básicos de racionalidade.

No que á rede interior do sector se refire, será o proxecto de urbanización o que realice os cálculos pormiudados pero, en función da superficie, enxurradas, climatoloxía, etc., estímase como suficiente para as características do sector unha conducción de 300 mm. de diámetro medio, para as pendentes estimadas.

Para a acometida das augas pluviais das edificacións e para a limpeza da rede disporase de pozos de rexistro prefabricados de formigón separados entre si de 25 a 35 m. onde o trazado o aconselle, e 50 m. de separación máxima, adaptándose no posible á pendente do terreo. Alí onde a pendente sexa maior disporase de pozos de resalto ás distancias necesarias para manter as pendentes máximas aconsellables e para evitar grandes velocidades.

As conduccións de pluviais da rede local do sector lévanse polo borde exterior da calzada e por unha soia banda da mesma, para minimizar os custos, facendo acometidas transversais para dar servizo a outra banda da calzada. Os sumidoiros situaranse a menos de 50 m. por cada banda da rúa, e realizaranse as acometidas ás parcelas mediante arquetas situadas no lindeiro entre cada dúas delas. Nas conexións das acometidas á rede xeral realizaranse os correspondentes pozos de rexistro, así como en todos os puntos singulares que así o requiran.

A estos pozos de rexistro desaugarán tamén mediante ramais con tubo de PVC de 150 mm. de diámetro os sumidoiros situados no borde da calzada, e todas aquelas verteduras non contaminantes que se poidan desaugar no regato sen necesidade de depuración.



As fontes ou estanques que se executen nas zonas de esparexemento conectaránse necesariamente, a efectos de baleirado, a rede de pluviais.

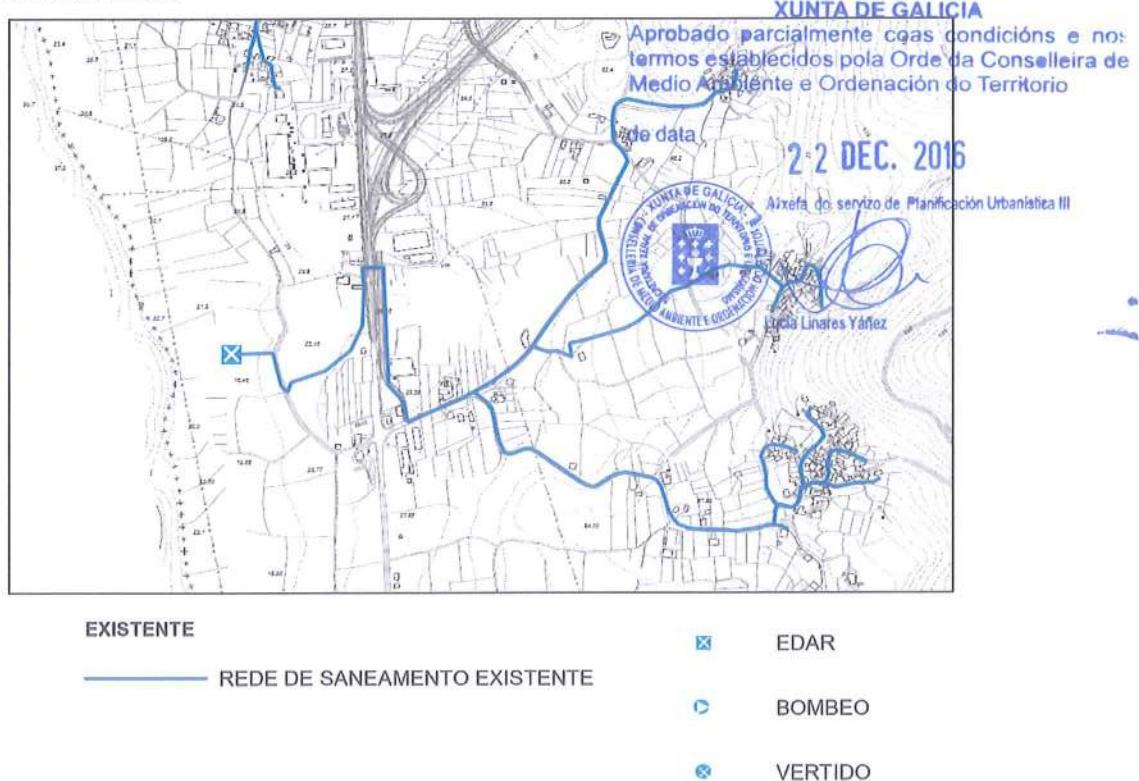
#### 1.12.5.4. Conexión exterior

A rede de pluviais do ámbito preténdese baleirar no regato de Foxacos, previo tratamento da auga de choiva, que permite desaugar sen problemas ao Río Chaín, situado a escasos 320 m. do ámbito.

O proxecto de urbanización deberá valorar a entidade do caudal que se verte ao regato de Foxacos, de cara a valorar a necesidade de aportar un estudio do comportamento da canle como consecuencia do novo aporte de caudal.

#### 1.12.6. Saneamento Residuais

##### 1.12.6.1. Rede existente



##### 1.12.6.2. Demandas e criterios de cálculo

A sección do conduto da rede no interior do sector será de 200 mm. A previsión de utilización do presente sector, con actividades industriais estimarase para un caudal máximo que deberá desenvolverse no proxecto de urbanización en función das previsións de consumo de auga, simultaneidade e coincidencia de emisións en períodos de tempo, segundo as estimacións seguintes:

- Industrial: 0,5 l./s./Ha. (salvo en caso de industrias específicas, onde se estudará de forma particular).

DII INICIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en

..... data ..... 16 MAR. 2016

..... da Reis, ..... A Secretaría xeral



A rede local de residuais do sector situarase baixo a beirarrúa e empregará o mesmo esquema construtivo que o de pluviais, coas conducións por unha soia banda da calzada e acometidas transversais dende as parcelas da outra banda, con pozos de rexistro en todos os puntos singulares do trazado.

Todas as conducións da rede de sumidoiros (pluviais e residuais) serán preferentemente de PVC sobre leito de formigón en masa. Os pozos de rexistro serán de ladrillo ou formigón en masa, ata a profundidade requirida sobre soleira de formigón en masa no seu fondo, e bruñidas interiormente. As arquetas de acometida terán estas mesmas características construtivas.

A dimensión do ámbito así como as características das actividades que se van a implantar na zona son perfectamente compatibles co vertido de residuos á rede xeral de saneamento e coa capacidade de depuración da EDAR prevista, dimensionada polo Plan Xeral.

A normativa a aplicar para o correcto deseño da infraestrutura de saneamento será a xenérica, e no seu caso, as disposicións resumidas no PXOM en vigor e as establecidas por parte dos técnicos municipais.

No prego de condicións do proxecto de urbanización precisaranse as probas de carga e estanquidade que se teñan que realizar previamente á posta en funcionamento dos tramos do saneamento. Requirirase informe previo da concesionaria do servizo no relativo a garantir o estado e capacidade da rede nos puntos onde conflúe coa demais rede proxectada.

#### 1.12.6.3. Descripción da rede Proposta

Utilizarase o sistema separativo de redes pluviais e residuais para limitar no posible o volume de depuración na EDAR de TIVO prevista (SN02\_09), abaratando os custos de depuración de residuos na depuradora mediante a redución ao mínimo dos caudais e depurar, cumprindo os parámetros básicos de racionalidade.

A rede local de residuais do sector situarase baixo a beirarrúa e empregará o mesmo esquema construtivo que o de pluviais, coas conducións por unha soia banda da calzada e acometidas transversais dende as parcelas da outra banda, con pozos de rexistro en todos os puntos singulares do trazado e como mínimo cada 50 m. de trazado.

#### 1.12.6.4. Conexión exterior

A rede xeral de residuais na que se pretende conectar a rede interior da presente OD disporase ao longo da N-550, nomeadamente COLECTOR ARCOS DA CONDESA 1 (SN02\_10). Esta conexión está prevista realizala á altura do Regato de Foxacos. A atribución económica correspondente ao sector é do 62,06%.

#### 1.12.7. Enerxía Eléctrica

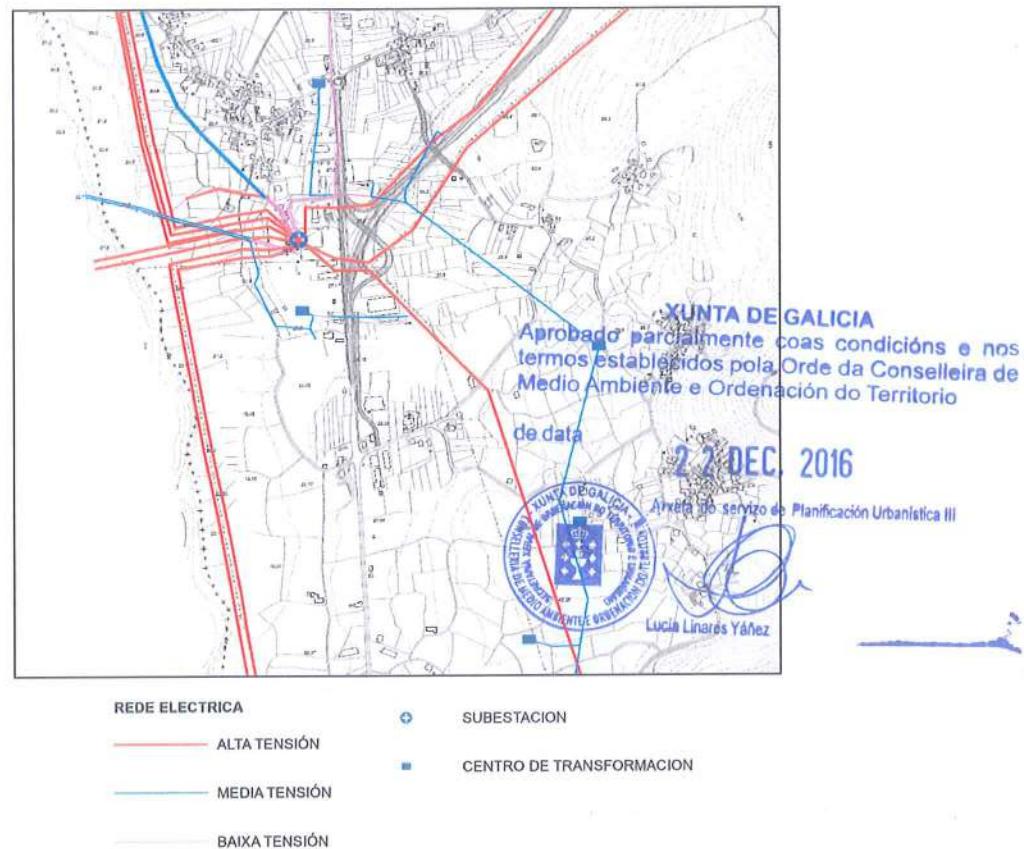
##### 1.12.7.1. Rede existente

En canto á distribución eléctrica o plan non prevé actuacións de ampliación ou reforzo asociados ao desenvolvemento do solo urbanizable SP-15-I.

Literalmente o que o plan xeral determina na memoria xustificativa para o sector SP-15-I é: "A rede eléctrica (o sector é contiguó á subestación eléctrica de Caldas) solucionarase en



conexión ca rede urbana xa existente, debendo reforzarse os tramos que así o requiran, e seguindo sempre, [...] as decisións e resultados obtidos polos estudos e proxectos encargados da resolución de cada infraestrutura."



#### 1.12.7.2. Modificación do servizo

Na actualidade as edificacións existentes no ámbito de actuación abastécense de dúas liñas de media e baixa tensión procedentes da subestación de Tivo. A nova ordenación conectarase directamente a esta estación transformadora de distribución, mediante unha liña soterrada en media tensión, que discorrerá parella ao resto de instalacións no seu acceso ao sector SP-15-I.

No momento en que a urbanización do ámbito estea rematada, as dúas liñas existentes poderán ser desmanteladas evitando deste xeito o cableado aéreo no entorno da actuación. A nova rede de distribución disporase soterrada polo viario estruturante da ordenación.

#### 1.12.7.3. Demandas e criterios de cálculo

Para estimar as necesidades de potencia pártese das cargas mínimas fixadas na Instrucción ITC-BT-10. A carga total precisa para dar servizo ás futuras edificacións de natureza terciaria e dotacional, previse de acordo co establecido na dita Instrucción e aplicando os coeficientes de simultaneidade nela contemplados.

De acordo coa normativa contida no Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión, Instrucción ITC-BT-10, considéranse os seguintes ratios de potencia instalada:



USO	POTENCIA
Industrial	125 W/m <sup>2</sup> ed
Dotacional	100 W/m <sup>2</sup> ed
Viario	1 W/m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	1 W/m <sup>2</sup>

Enerxía eléctrica. Ratios de potencia instalada considerados

Como ven reflectido na táboa anterior, para o viario e as zonas axardinadas públicas asignarase unha dotación de 1 W/m<sup>2</sup>.

A estimación de potencia bruta instalada no ámbito, nun horizonte que contempla o desenvolvemento total do planeamento previsto, servirá para dimensionar a rede xeral e os transformadores precisos.

#### 1.12.7.4. Descripción da rede Proposta

A distribución dende a rede xeral ao centro de transformación será soterrada, dispoñendo dos enlaces, illamentos e aparellos especificados na normativa legal vixente sobre liñas soterradas de media tensión.

A rede de distribución interior realizarase en media tensión

Os usuarios das parcelas deberán conectar coa rede por vía soterrada, condicioneado ao seu cargo.

O proxecto de urbanización deberá fixar as necesidades do conxunto de parcelas do ámbito, e exporá o trazado das novas liñas en todo o ámbito, condicionando o seu soterramento así como o das liñas actuais de subministro, no caso de que se mantivesesen.

As condicións citadas dos transformadores non son moi axeitadas para unha zona de nova urbanización polo tanto hase de formular tamén o seu soterramento e concentración nun ou dous centros de transformación.

#### 1.12.7.5. Conexión exterior

A toma de enerxía eléctrica da rede xeral localizarse na zona situada no Oeste do polígono, á altura do sistema xeral de espazos libres do Regato de Foxacos, onde se formalizará tamén o paso do resto das instalacións urbanas. Esta conexión realizarase con cargo ao presupuesto deste ámbito.

#### 1.12.8. Iluminación pública

##### 1.12.8.1. Rede existente

No entorno do ámbito, a estrada local que conecta os núcleos rurais de Arcos da Condesa, San Martiño, Badoucos, Marán e Cboleiro coa estrada N-550, conta con rede de iluminción publica.

##### 1.12.8.2. Demandas e criterios de cálculo

Os criterios de iluminación aplicados serán os niveis reflectidos na normativa vixente no que respecta a valores mínimos en servizo e uniformidade media para cada un dos tipos de viario

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos términos establecidos na proposta de Gindleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data 22 BEG. 2016  
Aprobado provisionalmente pelo Pleno en  
sesión de data 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis, 16 MAR. 2016  
A Secretaría xeral



e espazos públicos definidos. A disposición dos puntos de luz efectuarase de xeito que o nivel técnico da iluminación e a uniformidade da mesma cumpla os obxectivos visuais desexados en función da zona para iluminar.

Os niveis de iluminancia e uniformidade mínima serán fixados polos servizos técnicos municipais, recomendándose os seguintes valores:

ZONA QUE ILUMINAR	ILUMINANCIA	UNIFORMIDADE
Rúas Principais	20 a 30 lux	0,5
Rúas Secundarias	15 a 20 lux	0,4
Rúas de menor entidade e xardíns	10 a 15 lux	0,3
Rotondas	30 a 40 lux	0,5

Valores luminotécnicos recomendados

A disposición das luminarias será axial, unilateral, aos pares ou contraviadas en función do reparto das seccións viarias que deseñe o Proxecto de Urbanización.

A iluminación proponse con puntos de luz provistos de lámpada de descarga, de vapor de sodio de alta presión. Para conseguir uns niveis de calidade axeitados aos usos previstos consideraranse luminarias cunha potencia de 400-250 w por punto de luz en viario e de 100-70 w en zonas estanciais e paseos peonís.

#### 1.12.8.3. Descripción da rede Proposta

A canalización eléctrica xeral será subterránea e realizarase con condutores aloxados en tubos de polietílico corrugado colocados en gabias de acordo co Regulamento Electrotécnico de Baixa Tensión e coas instrucións dos Servizos Técnicos municipais.

As acometidas a unidades luminosas en columnas realizaranse sen elementos de empalme, derivando os condutos facendo entrada e saída directamente ás columnas a través da arqueta correspondente.

Os equipos que hai que utilizar en todos os casos deberán ter a calidade suficiente para cumplir cos requisitos de durabilidade e mantemento que estableza o Concello, e deberán acomodarse esteticamente á zona na que se localicen (viario, zonas estanciais, zonas verdes, lugares estratégicos). A tipoloxía das luminarias, elementos e os materiais que emplegar serán os aprobados polo Concello. A iluminación realizarase con unidades luminosas de baixa contaminación lumínica.

#### 1.12.8.4. Conexión exterior

A conexión exterior realizaase a través de centros de mando normalizados conectados aos correspondentes centros de transformación da rede de enerxía eléctrica.

#### 1.12.9. Telefonía e Telecomunicacións

Os servizos de telecomunicación que hai que prever, ao amparo do derradeiro regulamento vixente, son os que se enumeran de seguido:

- Baixo o epígrafe do anexo I de Radiodifusión sonora y televisión: **RTV terrestre**; e **RTV satélite** ou radiodifusión sonora e televisión por satélite.

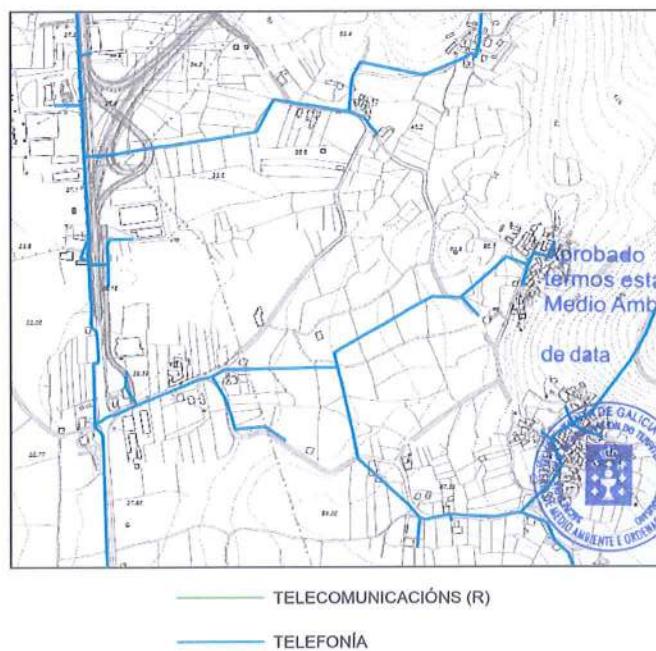
DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
**16 MAR. 2016**





- Baixo o epígrafe do anexo II de servizo de telefonía disponible al público: **TB** ou servizo Telefónico Básico; e **RDSI** ou Rede Dixital de Servizos Integrados.
- Baixo o epígrafe do anexo III de telecomunicacións de banda ancha: **TLCA** ou Telecomunicacións por Cable; e **SAFI** ou Servizo de Acceso Fijo Inalámbrico.

#### 1.12.9.1. Rede existente



#### 1.12.9.2. Demandas e criterios de cálculo

As compañías subministradoras estudarán as liñas a instalar e supervisarán a construcción da rede de conducións, garantindo en todo momento o servizo nas óptimas condicións de servizo e capacidade da rede axustada á demanda.

Os usuarios das parcelas deberán conectar coa rede por vía soterrada, con custos ao seu cargo ou o da compañía subministradora.

As conduccións que desenrolen o servizo dentro da Ordenación Detallada deseñaranse no correspondente Proxecto de Urbanización, partindo das conduccións xerais presentes pola estrada nacional, a traveso dos rexistros existentes, ou no seu caso, de aquel ou aqueles que se defina/n no proxecto. As aportacións de materiais que se precisen para a rede baixo dominio público, serán satisfeitas pola compañía que se faga cargo de seu mantemento, Telefónica S.A. ou calquera outra que vaia a prestar o servizo correspondente.

A normativa básica a empregar na definición do proxecto axustarase ao disposto pola empresa, sempre e cando dita compañía queira participar no proxecto de urbanización pertinente (para elo requirirase ademais que se aporte por parte da compañía o predeseño da rede, co obxecto de que se garanta o servizo).

Terase en consideración a invitación á participación do resto das operadoras de telecomunicacións que prestan servizo de distribución no concello.

DIRECCIÓN: - Aprobado provisionalmente polo Pazo en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Concello de Xeral

36



#### 1.12.9.3. Descripción da rede Proposta

A instalación compónse das seguintes partes: a arqueta de entrada, a canalización externa, o rexistro de enlace, a canalización de enlace, o recinto de telecomunicacións, o sistema de captacións (antenas) e a súa canalización de enlace e a canalización principal cos seus rexistros de cambio de dirección.

A canalización externa e a canalización de enlace, prevista para mais de 40 PAU (Punto de Acceso ao Usuario), constará de 6 tubos de 63 mm de diámetro.

#### 1.12.9.4. Conexión exterior

A conexión da rede xeral localizarse na zona situada no Oeste do polígono, á altura do sistema xeral de espazos libres do Regato de Foxacos, onde se formalizará tamén o paso do resto das instalacións urbanas. Esta conexión realizarase con cargo ao presuposto deste ámbito.

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Atxeca do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

#### 1.12.10. Gas

Non existe nin se prevé na zona rede de gas.

DIXIXENCIA.- Aprobado provisoriamente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaria xeral



36



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

## 1.13. ANEXO: Cálculo de demandas

- Abastecemento de auga potable

Obtense como demanda global de auga potable a seguinte:

## ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SP-15-I - PXOM CALDAS DE REIS

## CÁLCULO DE DEMANDAS

## ABASTECEMENTO DE AUGA POTABLE

Uso	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> ed]	Dotación [l/m <sup>2</sup> /día]	Caudal medio [m <sup>3</sup> /día]	Caudal punta [l/s]	Caudal punta [l/s]
Industrial	63982	52420	4,32	226,45	2,62	7,86
Dotacional	2335	4200	7,5	31,50	0,36	0,88
Espazos Libres	12922	0	5	64,61	0,75	1,79
Viario	12378	0	0	0	0	0
			TOTAL	16,82	322,56	3,73
						10,53

Considerando un coeficiente punta de conexión á rede de 3 para o uso global e 2,4 para o dotacional, o caudal punta demandado é de 10,53 l/s.

Dos espazos libres descóntanse o pertencentes ao sistema xeral xa que pola súa natureza fluvial non precisan rega.

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

- Saneamento Residuais

O caudal medio de augas residuais obtense en función da demanda de auga potábel prevista considerando que chega á rede de saneamento ~~0,85%~~ do caudal, é dicir, asumindo que o 15% do caudal se destina a usos consuntivos. Para obtermos o caudal punta de augas residuais considérase que os vertidos se concentran en 10 horas. É dicir, asumese un factor punta de 2,4.

Daquela, tal e como reflicte a seguinte táboa, o caudal medio de augas residuais ascende a 219,26 m<sup>3</sup>/día, mentres que o caudal punta é de 6,09 l/s.



Lucía Linares Yáñez

## ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SP-15-I - PXOM CALDAS DE REIS

## CÁLCULO DE DEMANDAS

## SANEAMENTO REDISUAIS

Uso	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> ed]	Q medio ABA [m <sup>3</sup> /día]	Q medio RES [m <sup>3</sup> /día]	Q pta RES [l/s]
Industrial	63982	52420	226,45	192,49	5,35
Dotacional	0	4200	31,50	26,78	0,74
Espazos Libres	2335	0	0		
Viario	12922	0	0		
			TOTAL	257,95	219,26
					6,09

- Saneamento Pluviais

DILIGENCIA.- Aprobada provisionalmente polo Pleno en sesión de data 16 MAR. 2016

O caudal de augas pluviais a evacuar xerado polo SP-15-I é o seguinte:

## ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SP-15-I - PXOM CALDAS DE REIS

## CÁLCULO DE DEMANDAS

## DRENAXE PLUVIAIS

Uso	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> ed]	Coef. Escorrentía	Caudal medio [m <sup>3</sup> /s]	Caudal punta [l/s]
Industrial	63982	52420	0,9	1,02	1016
Dotacional	0	4200	0,6	0,02	21
Espazos Libres	2335	0	0,2	0,08	81
Viario	12922	0	0,9	0,19	193
			TOTAL	1,31	1311
Aporte sen actuar	104839			0,3	535



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

Xa que logo, a urbanización do ámbito implica un incremento bruto do caudal de enxurrada de aproximadamente  $0,78 \text{ m}^3/\text{s}$  sobre a achega actual. Os datos de cálculo considerados son:

- Tempo de concentración: 30 min.
- Lonxitude das conducións: 620 m.
- Pendente das conducións: 1%.
- Intensidade pluviométrica: 170 l/s·Ha

**- Electricidade**

A demanda global de enerxía eléctrica do ámbito SP-15-I é a seguinte:

**ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SP-15-I - PXOM CALDAS DE REIS**

## CÁLCULO DE DEMANDAS

## ENERXÍA ELÉCTRICA

Uso	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> _ed]	Ratio [W/m <sup>2</sup> ]	Potencia [kW]	Pot. BT [%]	Coef. de Simult.	Pot. CT/BT [kW]	PLMT [kVA]
Industrial	63982	52420	125	6553	100	0,5	3640	3094
Dotacional	0	4200	100	420	100	0,6	280	238
Espazos Libres	2335	0	1	13	100	1	14	12
Viario	12922	0	1	12	100	1	14	12
<b>TOTAL</b>				<b>6998</b>			<b>3948</b>	

XUNTA DE GALICIA  
probado parcialmente coa indicación de 2356 e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
Factor de Pot = 0,9 PLMT = CT/BT x 0,85

O sistema xeral de espazos libres L068 "Marxe do Rego de Foxacos", non se computa aos efectos de demanda de enerxía eléctrica.

**- Telecomunicacións**

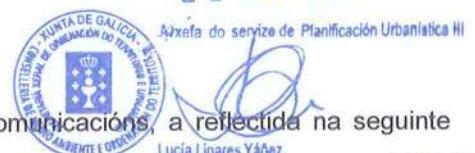
Obtéñense como demanda global de liñas de telecomunicacións, a reflectida na seguinte táboa:

**ÁREA DE ORDENACIÓN DETALLADA SP-15-I - PXOM CALDAS DE REIS**

## CÁLCULO DE DEMANDAS

## TELECOMUNICACIÓNNS

Uso	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Edificabilidade [m <sup>2</sup> _ed]	Dotación lin/100m <sup>2</sup> _ed	Lín. Teóricas [m <sup>3</sup> /s]	Coef. Simult.	Lín. Reais [ud]
Industrial	66415	52420	1	524	0,5	262
Dotacional	2097	4200	1	42	0,5	21
Espazos Libres	10513	0				
Viario	12381	0				
<b>TOTAL</b>				<b>566</b>		<b>283</b>



DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión da data .....

Caldas de Reis, 16 MAR. 2016

A Secretaria xeral



**[2] NORMATIVA URBANÍSTICA****2.1. Ordenanzas de carácter xeral**

1. A presente Ordenación Detallada desenvolve a Ficha do Plan Xeral do Sector de Solo Urbanizable Delimitado con Clave SP-15-I, na cal establecéncense:
  - Tipoloxías Edificatorias, de acordo co Artigo 6.1.3 da Normativa Urbanística.
  - As condicións de Aproveitamento, Usos, e Obxectivos e Recomendacións, están determinados na Ficha correspondente que se acompaña como parte da Memoria desta Ordenación detallada.
2. A Ordenación detallada, e o seu posterior desenvolvemento, está suxeita ás Normas Urbanísticas do Plan Xeral de Ordenación Municipal, especialmente ás Normas Xerais, establecidas nos Títulos V a VIII.
3. Terase en conta o trazado da liña de alta tensión que atravesa o sector, establecendo as garantías de cumprimento da lexislación sectorial no referido ás limitacións de usos na súa zona de afección. Ditas afeccións recóllense no seguinte cadro e no plano 3.2 ORDENACIÓN E REGULACIÓN desta Ordenación Detallada: **XUNTA DE GALICIA**

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

AFECCIÓN DA LIÑA ELÉCTRICA DE A.T.	de data	22 DEZ 2016

**2.2. Ordenanzas particulares da ordenación****2.2.1. Ámbito de aplicación.**

Pertencen ao ámbito definido no Plan Xeral como SP-15-I, que se desenvolve como Ordenación detallada coas condicións e determinacións, literarias e gráficas, que se inclúen neste Documento.

**2.2.2. Tipoloxías edificatorias**

Segundo establece a Ficha do SP-15-I e de acordo co Artigo 6.1.3 da Normativa Urbanística, as tipoloxías edificatorias son:

- A. Edificación illada: A que está exenta no interior dunha parcela, sen que ningún dos seus planos de fachada estea en contacto coas propiedades límitrofes.

DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
A Secretaría xeral

39



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

- B. Edificación adosada ou agrupada en fieira: A que ten liñas de edificación coincidentes cos lindeiros laterais.
- C. Edificación pareada: Aquela na que as edificacións cumplen a condición de medianeiras nun único lindeiro, estando illada nos restantes

### 2.2.3. Estrutura da Ordenación

1. A Ordenación, aos efectos da regulación de aproveitamentos, parcelacións e condicións da edificación, establece unha organización e estrutura determinada polo Víario xeral que, xunto co límite do sector, define diversas Mazás (M) que, á súa vez, se subdividen en Parcelas (P) que constitúen a base da regulación.
2. As Parcelas definidas pola Ordenación son só aos efectos de atribuír as intensidades de usos e os espazos libres, públicos ou privados, ou dotacionais, sen que constitúan a parcelación do ámbito que corresponderá ao desenvolvemento da presente Ordenación mediante o correspondente proxecto de equidistribución.

### 2.2.4. Aliñacións e Rasantes.

1. A Ordenación Detallada determina as aliñacións de toda a rede viaria, quedando a definición xeométrica do seu trazado en planta resolto polas coordenadas UTM dos planos en soporte dixital que acompañan ao Plan Xeral resolvendo os enlaces cos viarios existentes da contorna, onde iso é posible ou acorde coa ordenación. *XUNTA DE GALICIA  
APROBADO PARCIALMENTE COAS CONDICIONES E NOS TERMOS ESTABLECIDOS EN  
22 DEZ. 2010  
Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio*
2. As rasantes definitivas dos viarios establecense nos puntos de encontro dos eixos viarios por considerar que deste xeito queda suficientemente definida a altimetría da rede de comunicacóns.



### 2.2.5. Ordenanzas Específicas.

#### 2.2.5.1. Edificación Industrial

##### 1. Definición e ámbito de aplicación

A presente ordenanza desenvolve, para a súa particular aplicación no ámbito da Ordenación Detallada, a Ordenanza 6. *Edificación Industrial* do Título IX das Normas Urbanísticas do PXOM.

##### 2. Sistema de Ordenación

Edificación en parcela illada, acaroada ou pareada.

##### 3. Parámetros de edificación

As condicións específicas de cada Mazá e cadansúa Parcela, que se recollen no seguinte cadro teñen o carácter de Ordenanza Específica para cada Parcela:

MAZÁ	PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	CATEGORÍA	SITUACIÓN	TIPOLOXÍA	PLANTAS (nº)
M1	P1	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M1	P2	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III

DILIGENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2010

A Secretaría Xeral

40



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

M1	P3	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M1	P4	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M2	P1	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M2	P2	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M2	P3	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M3	P1	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M4	P1	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M5	P1	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III
M5	P2	Industrial	1ª - 4ª Catg.	F	Illada/Acaroada/Pareada	III

■ **Aliñacións e rasantes**

Defínense nos planos de ordenación.

■ **Parcela mínima**

Establécese unha parcela mínima neta de 600 m<sup>2</sup> para o uso Industrial.

Permítese a implantación de *Industria-nido*, nas condicións recollidas na Ordenanza 6 *Edificación Industrial* do Título IX das Normas Urbanísticas do PXOM.

■ **Fronte mínima de parcela.**

A fronte mínima establécese en dez (10) metros, sendo de vinte e cinco (25) metros para o caso de *Industria-nido*.

■ **Edificabilidade.**

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

MAZÁ	PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	Ocupación BAIXO RASANTE (%)	Ocupación SOBRE RASANTE (%)	PLANTAS (nº)
M1	P1	Industrial	11123	9113	60	60	III
M1	P2	Industrial	2131	1748	60	60	III
M1	P3	Industrial	5395	4420	60	60	III
M1	P4	Industrial	16917	13860	60	60	III
M2	P1	Industrial	4152	3401	60	60	III
M2	P2	Industrial	4127	3381	60	60	III
M2	P3	Industrial	3038	2489	60	60	III
M3	P1	Industrial	7369	6037	60	60	III
M4	P1	Industrial	4174	3420	60	60	III
M5	P1	Industrial	2964	2429	60	60	III
M5	P2	Industrial	2590	2122	60	60	III
TOTAL			63.982	52.420			

■ **Ocupación.**

Ocupación máxima da edificación do 60 %.

■ **Altura máxima. Número de plantas.**

A altura máxima da edificación será de dúas (3) plantas e dez (11) metros ao nível de cornixa. Por riba da altura máxima, previa autorización, poderán sobreseir os elementos de instalacións indispensables á actividade.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data .....

Caldas de Reis, ..... 16 MAR. 2016

A Secretaría Xeral

**■ Posición da Edificación. Recuados.**

A situación da edificación ven definida polas distancias mínimas a cumplir respecto das alíñacións e dos lindeiros. Definirse unha ordenación de edificación que cumpra coas seguintes condicións de posición:

- O recuado verbo da alíñación será de oito (8) metros, en tódolos casos.
- O recuado aos lindeiros laterais e ao fondo será de catro (4) metros, como mínimo.

**■ Condicóns de acaroamento.**

A edificación poderá acaroarse a un lindeiro lateral de acordo coas determinacións que se establecen de seguido:

- Permitirase o acaroamento de edificacións a un dos lindeiros laterais entre dúas contiguas, para o cal deberá haber acordo entre ámbolos dous propietarios, que se documentará publicamente mercé á inscrición no Rexistro da Propiedade das dúas fincas, sendo preceptiva a presentación do proxecto dos dous edificios no Concello.
- Non se permiten acaroamentos pola linda de fondo nin en máis de un dos lindeiros laterais.
- En calquera das edificacións acaroadas, a diferenza das liñas de edificación de fachada de cada dous edificios non poderán pasar dos 4 metros; a diferenza de altura de ambos non deberá superar tampouco os 4 metros. Pola alíñación de fondo non se establecen diferencias mínimas entre liñas de edificación traseira dos edificios contiguos. En todos os casos deberanxe tratar os paramentos medianeiros vistos como fachada.
- En tódolos casos de solicitude de construcción acaroadada a medianeiras, a concesión de licenza soamente poderá facerse previo informe dos departamentos municipais competentes, que amose, que tanto a actividade a que se destina o edificio, como a solución de deseño e construcción do mesmo, non supoñen incremento de risco para o edificio ao que se acaroa. Se a solicitude de licenza de obras non especifica o destino preciso do edificio, o risco evidente da actividade que no seu momento se pretenda implantar, poderá supoñer a non concesión de licenza de ocupación.

**■ Espazo de seguridade perante os incendios.**

Será de obrigado cumprimento o reflectido na Normativa do PXOM e no GTE ou norma que complementa ou substitúa e demais disposicións sectoriais de aplicación.

**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

**22 DEC. 2016****■ Condicóns estéticas.**

Remítense integralmente ao PXOM de Caldas de Reis.



Lucía Linares Yáñez

**■ Condicóns fronte ao ruído**

Esíxese que os proxectos construtivos das naves e edificacións garантan que o nivel sonoro das actividades industriais que nelas se instalen, sexa compatible cos obxectivos de calidade acústica do núcleo rural próximo, en cumprimento do establecido no Real Decreto 1367/2007, de 19 de outubro, polo que se desenvolve a Lei 37/2003, de 17 de novembro, do Ruído

Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
20 de febreiro de 2016  
Caldas de Reis, 16 de marzo de 2016

**16 MAR. 2016**

A Secretaria xeral





# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

Os proxectos das actividades a implantar que xeren ruídos, cheiros, ou outros contaminantes atmosféricos establecerán as medidas necesarias para garantir a non afección coa implantación da actividade, en función dos ventos predominantes e das características climatolóxicas da zona.

Serán de aplicación os artigos 8.2.3 a 8.2.6 da normativa do PXOM en relación aos indicadores, valores máximos e condicións de vertedura e emisións.

## ■ *Condicións de integración paisaxística*

Proxectarase a nova edificación tomando en consideración a topografía do terreo, a vexetación existente ou prevista, a súa posición a respecto de cornixas, fitos ou outros elementos visuais, o impacto visual dos volumes proxectados sobre o medio que os rodea e o perfil da zona, e demais parámetros definidores da súa integración paisaxística na contorna.

## 4. Aparcadoiros

Deberase prever no interior da parcela, como mínimo, unha praza de aparcamento por cada cén (100) metros cadrados de uso industrial.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e n-  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

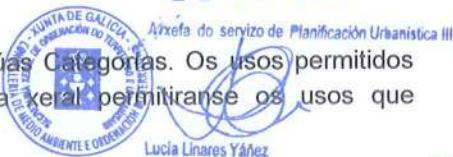
No caso de que a normativa de usos indique maiores dotacións respectaranse as allí indicadas.

de data

22 DEC. 2016

## 5. Usos

O Uso Característico é o Industrial en calquera das súas Categorías. Os usos permitidos reflíctense igualmente na Ficha Individual. Por regra xeral permitírse os usos que establece o PXOM nesta ordenanza.



Lucía Linares Yáñez

## 2.2.6. Dotacións Urbanísticas. Sistemas Locais e Xerais

### 2.2.6.1. Espazos Libres Públicos.

Constitúen esta zona de ordenanza todos aqueles espazos destinados ao lecer ou descanso da poboación, tales coma prazas, paseos, parques, parques infantís, etc. Cumprirá tódalas determinacións urbanísticas contempladas na Ordenanza 9. *Espazos libres e zonas verdes* do Título IX das Normas Urbanísticas do PXOM.

A urbanización e tratamiento das parcelas anteriores pertencentes ao Sistema Local de Espazos Libres, deberá axustarse ás determinaciones do Capítulo 5.2 (sección 8ª) das Normas Urbanísticas do PXOM.

O espazo libre terá carácter público e garantírase o cumprimento das condicións de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, de acordo co disposto pola Lei 8/1997, do 20 de agosto, e o seu regulamento (Decreto 35/2000, de 28 de Xaneiro) e polo cumprimento das condicións básicas de accesibilidade da Orden VIV/561/2010.

### 2.2.6.2. Sistema Xeral de Espazos Libres

Son espazos destinados a parques públicos e zonas verdes para o lecer da totalidade da poboación, que se consideran no presente PXOM como parte do Sistema Xeral

DIUXEÑA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data ..... 16 MAR. 2016

Caldas de Reis,

Assinatura xeral



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

correspondente. Cumprirán tódalas determinacións urbanísticas contempladas no Capítulo 7.2 (Sección 6ª) das Normas Urbanísticas do PXOM.

### 2.2.6.3. Equipamentos Públicos

Está constituída polas zonas onde xa existen ou se prevé que existan, con carácter exclusivo, dotacións de carácter equipamental. Terá carácter público e cumplirá as determinacións urbanísticas contempladas na Ordenanza 8. *Equipamentos* do Título IX das Normas Urbanísticas do PXOM, a excepción das seguintes condicións de volume:

- **Ocupación da parcela**

A edificación en planta non ocupará máis do 60% da superficie da parcela.

- **Altura máxima**

Será de once (11) metros e tres (3) plantas.

### 2.2.6.4. Aparcadoiros públicos.

Remítense integralmente á Normativa do PXOM de Caldas de Reis.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data

22 DEC. 2016



Área do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares YANG

### 2.3. Desenvolvimento da Ordenación Detallada

#### 2.3.1. Condicións para o Proxecto de Urbanización

1. O Proxecto de Urbanización deberá cumplir o establecido no Capítulo 7.3 das Normas Urbanísticas do PXOM. Ademais, deberá establecer as condicións precisas que se citan no artigo anterior co fin de garantir o número de prazas públicas de aparcamento e o número delas que responden ás condicións de Accesibilidade establecidas en Lei e Regulamento.

2. No deseño das Zonas Verdes, Sistemas Local e Xeral, deberá cumplir as condicións de Accesibilidade definindo itinerarios que cumpran coas determinacións normativas vixentes.

3. Así mesmo o Proxecto de Urbanización que desenvolva este ámbito deberá establecer as gábias necesarias para a plantación de árbores seguindo a definición dos viarios recollidos na presente Ordenación.

4. Definirá axeitadamente os puntos de vertedura da rede de augas pluviais e residuais, e os estudos de drenaxe se resultasen necesarios, debendo garantir a reversión ao medio sen alterar as condicións hidráulicas do mesmo. Así mesmo, deberá contar coa autorización de vertedura do Organismo de Cunca, Augas de Galicia.

5. Deberá detallar o sistema de recollida de residuos sólidos, os cales han de ampliarse para a totalidade dos terreos a urbanizar, así como a súa inclusión no sistema de xestión dos residuos sólidos urbanos.

6. Garantirá, antes da ocupación dos novos solos ou do funcionamento das actividades a desenvolver, a execución e bo estado dos distintos sistemas de abastecemento e saneamento, así como o resto das distintas infraestruturas de urbanización.

7. Prestarase especial atención á limpeza e posta en valor das marxes das canles de auga, a calidade das augas correntes en superficie e soterradas e ao cojido da vexetación de

DIXIXEZA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

ribeira existente, xa que se trata de verdadeiros corredores verdes da fauna e da flora que interconectan o territorio.

8. A efectos de promover unha urbanización de baixo impacto, establecerá condicións construtivas que eviten o selado masivo e a impermeabilización de solos ou o emprego de materiais pouco saudables, para non restrinxir de xeito drástico a posibilidade de vida vexetada.

### 9. Condicións de integración paisaxística:

- Considerará a estrutura vertical do espazo público como determinante da imaxe do espazo, mediante: un arborado proporcionado ás dimensións do espazo público, ás sombras necesarias e axeitado ao lugar e o contexto, utilización de especies multicromáticas, multiestación, etc; e un alumado adecuado en canto a deseño, medida e grao de iluminación, en función dos distintos espazos (viarios principais, vías peonís ou carrís bici, equipamentos e espazos públicos, parcelas privadas, etc.).
- Incorporarán no deseño da urbanización factores de confort e control das variables de contorno no espazo público que poden proporcionar un incremento significativo da calidad urbana e paisaxística:
  - Confort térmico e o benestar que terán os espazos de estancia
  - O ruído nos espazos públicos e a creación de paisaxes sonoros ligados aos elementos naturais
  - O nivel de calidade da comunicación verbal, no espazo público
  - A orientación da edificación e a proxección de sombras
  - Evitar a inseguridade dos espazos que acompañan a urbanización
- A urbanización dos espazos libres e zonas verdes de uso público acomodarase, no posible, á configuración primitiva do terreo.
- A efectos dunha maior integración do sector e unha mellor transición entre zonas e evitar a aparición de problemas de bordo, teranse en conta as seguintes condicións:
  - Os espazos residuais deberanxe axardinar utilizando vexetación acorde coa existente na contorna.
  - As iluminacións exteriores que se instalen terán acreditadas a súa calidade para evitar a contaminación luminosa e aforrar enerxía. Prohibíense os focos que iluminen desde abajo cara arriba, debendo utilizar focos con iluminación concentrada cara a zonas concretas e así evitar a dispersión de luz cara ao ceo.
- Dada a importancia da vexetación e o arboredo como elementos fundamentais na configuración e calidade ambiental e paisaxística do espazo, deberá cumplir as condicións xa establecidas nos Artigos 7.4.8 e 8.3.11 da normativa do PXOM.
- Procurará a axeitada selección do mobiliario urbano, así como a elección da súa situación concreta e a organización de usos no espazo público para incidir positivamente na percepción paisaxística, tendo en conta a harmonización de deseños dos distintos elementos, a creación de marcas ou imaxes unitarias de urbanización que dan sentido global ao espazo e reforzan a identidade do lugar e dos seus habitantes.

DILLENCIA - Aprobada provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR 2016

A Secretaría Xeral



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

### 2.3.2. Sistema de Actuación e Prazos de Desenvolvemento

1. Segundo establece a Ficha do SP-15-I, o Sistema de Actuación previsto para o seu desenvolvemento é o de **Compensación**.
2. Así mesmo, os prazos para o desenvolvemento son os determinados pola Ficha do SP.

### 2.3.3. Conservación da Urbanización

1. En desenvolvemento e xestión do presente ámbito, os propietarios dos soares resultantes da equidistribución deberán constituirse en Entidade Urbanística de Conservación nos termos do apartado 6 do Artigo 110 da Lei 9/2002.
2. O prazo mínimo para o mantemento e conservación da Urbanización por parte da entidade que se estableza será de cinco anos dende o momento da constitución desta, no momento da recepción das obras de urbanización polo Concello, nos termos fixados polo Artigo 2.3.5, das Normas Urbanísticas.
3. A conservación dos espazos de Cesión de Uso de Superficie, e todos os servizos a que afecten serán conservados pola citada Entidade de Conservación por tempo indefinido, segundo regula o punto 2 do Artigo anterior.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Área do servizo de Planificación Urbanística II

Lucía Linares Yáñez

DILIGÉNCIA – Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



46

**[3] AVALIACIÓN ECONÓMICA E PLAN DE ETAPAS****3.1. Plan de etapas**

Considerando a dimensión deste polígono a presente Ordenación Detallada prevé a realización dos traballos de urbanización nunha soa etapa.

A duración máxima da urbanización estímase, segundo esta Ordenación Detallada, en dous anos, a partires da aprobación do Proxecto de Urbanización.

A edificación poderá simultanearse coas obras de urbanización, pero non se poderán poñer en servizo as edificacións ata que estea garantido o remate das obras necesarias na proporción correspondente, de acordo coas etapas de urbanización que prevea se e o caso, o proxecto de urbanización.

de data

22 DEC. 2016

**3.2. Avaliación económica**

No presente epígrafe estímase os custos estimados do desenvolvemento da actuación urbanística denominada Área de Ordenación Detallada do Sector de Solo Urbanizable SP-15-I do PXOM de Caldas de Reis.



Xunta de Galicia  
Dirección Xeral de Ordenación do Territorio  
Sector de Solo Urbanizable SP-15-I  
Área do servizo de Planificación Urbanística III  
Lucía Linares Yáñez

O desenvolvimento do planeamento non só requirirá executar as obras correspondentes á urbanización interior ao ámbito, senón que será preciso realizar as obras necesarias para resolver a conexión coas infraestruturas básicas exteriores: rede viaria e redes de infraestruturas de servizos.

Do mesmo xeito, asumir obrigatoriamente as cargas económicas impostas polo plan xeral para a consecución dos terreos de sistema xeral de espazos libres.

Para a determinación dos custos estudáronse as demandas infraestruturais xeradas polo desenvolvemento da operación, dimensionando as infraestruturas necesarias para atendelas e, por último, valorando as ditas infraestruturas.

O custo das obras estableceuse aplicando prezos de mercado actualizados ás medicións estimadas das conexións exteriores, os novos viais e as dotacións de servizos urbanos necesarias para atender as novas demandas previstas.

A estimación efectuouse para os distintos capítulos tomando como referencia a ordenación urbanística proposta. Esta estimación é aproximada e daquela, exposta a certa marxe de erro, especialmente se as hipóteses de referencia establecidas para o desenvolvemento das actuacións fosen modificadas no proxecto de urbanización definitivo.

O orzamento de execución de contrata (P.E.C.) obtense incrementando un 19% o de execución material (P.E.M.), en concepto de gastos xerais e beneficio industrial, segundo establece a lexislación de contratos das administracións públicas e que é esixencia habitual aos proxectos de urbanización, incluso aos de iniciativa particular, como precaución perante a posibilidade de execución substitutoria da mesma.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

Os orzamentos elaborados inclúen o imposto sobre o valor engadido (I.V.E.).

Axúntase de seguido o cálculo da valoración económica das obras de urbanización xuntando as conexións exteriores e as obras de urbanización interior.

### 3.2.1. Custo da Urbanización Interior [A]

SP-15-I

A	URBANIZACIÓN INTERIOR	P.E.M. €
	CAPÍTULO / UNIDADE	
A.1	DEMOLICIÓN. MOVEMENTOS DE TERRAS	132.668
A.2	REDE VIARIA	570.316
A.3	DISTRIBUCIÓN AGUA POTABLE	72.099
A.4	SANEAMENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	133.124
A.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	65.243
A.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	149.127
A.7	TELECOMUNICACIÓN	41.188
A.8	XARDINERÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO	150.675
A.9	IMPREVISTOS [Aprox. 10%]	131.444
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [A]		1.445.884

### 3.2.2. Custo das Conexións Exteriores [B]

Na táboa seguinte axúntase o resumo da estimación económica das obras de conexión exteriores:

SP-15-I

CÓDIGO	URBANIZACIÓN EXTERIOR	P.E.C. €
	CAPÍTULO / UNIDADE	
AB02_07C	ABASTECIMENTO	130.235
SN02_09	SANEAMENTO	XUNTA DE GALICIA
SN02_10	SANEAMENTO	Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio
SN02_12	SANEAMENTO	364.790 42.409 907.553
TOTAL URBANIZACIÓN EXTERIOR [B]		de data

22 DEC. 2016



Área do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

### 3.2.3. Custo de Indemnizacíons [C]

Non existen custos de indemnizacíons.

### 3.2.4. Custos de Proxectos, Xestión e Tramitación [D]

Os custos de Proxectos, Xestións e Tramitacións ascende a 552.650 €, (sen I.V.E.).

### 3.2.5. Custo Total [A] + [B] + [C] + [D]

O custo total das obras de urbanización e da tramitación do sector SP-15-I, refíctese na táboa seguinte:

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016A Secretaría xeral  




## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

SP-15-I

RESUMO DE CUSTOS		P.E.C. (sen I.V.E.) €
[A]	CUSTO DA URBANIZACIÓN INTERIOR	1.720.602
[B]	CUSTO DAS CONEXIÓN EXTERIORES	907.553
[C]	CUSTO DE INDEMNIZACIÓN	0
[D]	CUSTO DE PROXECTOS, XESTIÓN E TRAMITACIÓN	552.650
	TOTAL	3.180.805

Resulta un Orzamento de Execución por Contrata (sen I.V.E.) de TRES MILLÓNS CENTO OITENTA MIL OITOCENTOS CINCO EUROS (3.180.805 €).

## XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Axixa do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaria xeral



49

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Áxeca do servizo de Planificación Urbanística II

Lucía Linares Yáñez

aplazado provisionalmente polo Pleno en

data ...

autentico ...

16 MAR. 2016

A Secretaria Xeral





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

**XUNTA DE GALICIA**  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

**22 DEC. 2016**



## [B] ANEXOS

DIFERENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
Señal de data .....  
Caldas de Reis, .....  
**16 MAR. 2016**





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

### XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Àxeca do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

### ANEXO 1: INFORME MUNICIPAL DE SERVIZOS

EDICTO - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sección da ...  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



A Secretaría xeral



## CONCELLO DE CALDAS DE REIS

CIF P-3600500-G

XUNTA DE GALICIA  
Rúa Ferreiro, 11  
36650 Caldas de Reis (Pontevedra)  
Aprobado o 22 de decembro de 2016 baixo as condicións e nos  
termos establecidos no PXOM. Telf.: 986 540002 / Fax: 986 530393  
Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
mailto:caldasde.reis@xunta.gal

de data

22 DEC. 2016

Axencia do servizo de Planificación Urbanística III

### SUFICIENCIA DE SUBMINISTRO DE AGUA PARA O ÁMBITO SP15

O PXOM incorpora sistemas xerais de abastecemento, saneamento e pluviais de cara a mellora, modificación e ampliación da actual rede municipal, suficientes para dar servizo ós desenvolvimentos previstos dentro do planeamento, incluídos os ámbitos e sectores con ordenación detallada.

Os sistemas xerais se estruturan en dous escasas, "primarios" que son os que conforman o esqueleto da rede de servizo, e "secundarios" que completan o deseño cara o resto de solos de desenvolvemento. A descripción de ditos sistemas ven xustificada na memoria explicativa nos puntos 4.2.2.1 para abastecemento, 4.2.2.2 para saneamento e 4.2.2.3 para pluviais. A súa xestión, valoración e financiamento regúlase, a través dos documentos de Execución e Xestión, así como na Estratexia de Actuación e Estudio Económico Financeiro, garantindo a súa execución acompañada co planeamento.

Os ámbitos e sectores con ordenación detallada, participan como no resto de solos, das cargas derivadas de ditos sistemas xerais, proporcionalmente as súas edificabilities.

As cargas derivadas dos sistemas xerais primarios, que reforzan os actuais sistemas municipais, incorpóranse como cargas prorrteadas á superficie edificable, e supoñen un coste estimado de 0,88€/m<sup>2</sup> para abastecemento, e de 0,95€/m<sup>2</sup> para saneamento.

As cargas derivadas dos sistemas xerais secundarios, son con carácter xeral mais elevadas, e se incorporan directamente á ficha urbanística que regula cada ámbito ou sector, regulándose no punto 6 das fichas urbanísticas os sistemas a cargo, e a súa atribución.

Sp15-I

#### CONEXIÓNS EXTERIORES

CLAVE	NOME	ATRIBUCIÓN
AB02_07C	CONDUCIÓN ABASTECIMENTO ZONA SUR	36,83%
SN02_09	EDAR TIVO	49,37%
SN02_10	COLECTOR ARCOS DA CONDESA I	49,37%
SN02_12	COLECTOR EDAR TIVO	49,37%

De forma complementaria o Concello está a tramitar a concesión administrativa da actual captación do Umia (expte A36.42497), concesión que no horizonte do PXOM en canto se rebasen os caudais autorizados, deberá ampliarse, cos límites previstos no PXOM (cun teito de ampliación de 7500 hab.equiv., cun total de 1.900 m<sup>3</sup>/día, fronte á actual capacidade da ETAP).

Cabe resaltar, que en todo caso, o proxecto de urbanización que desenvolva a ordenación detallada, deberá incluir a resolución dos condicionantes previstos no PXOM, e de forma específica resolver as conexións exteriores relativas aos sistemas xerais de subministro, segundo o previsto na Ficha urbanística, xustificando ase mesmo os puntos de conexión e subministro.

#### Conclusións

Como resultado desta programación considérase a suficiencia das previsións respecto do subministro do ámbito Ap-15-I.

Caldas de Reis 9 de marzo 2015

O Alcalde,

Juan Manuel Rey Rey



EL PGO. CRIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
súa sesión de data .....  
Caldas de Reis, ..... 18 MAR. 2016

A Secretaría xeral

M1



## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

### ANEXO 2: ESTUDO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

#### XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Arxeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

1.º Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
seuilo d' data .....

Caldas de Reis, ..... 16 MAR. 2016

A Secretaría Xeral



52



## [ índice xeral ]

<b>[1]</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
1.1.	PROCEDENCIA DO ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA.....	2
1.2.	CONSIDERACIÓN METODOLOGICAS.....	3
1.2.1.	REFERENCIAS PARA A REDACCIÓN DO EIIP.....	3
1.2.2.	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DA PAISAXE .....	4
<b>[2]</b>	<b>DATOS XERAIS .....</b>	<b>7</b>
2.1.	ÁMBITO DA ORDENACIÓN DETALLADA.....	7
<b>[3]</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DA ORDENACIÓN PREVISTA.....</b>	<b>8</b>
3.1.	DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN.....	8
3.2.	CADRO RESUMO DE SUPERFICIES .....	9
3.3.	USOS PREVISTOS.....	9
<b>[4]</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DA PAISAXE .....</b>	<b>10</b>
4.1.	CUNCA VISUAL DA ACTUACIÓN .....	10
4.2.	CARACTERIZACIÓN PAISAXÍSTICA.....	11
<b>[5]</b>	<b>VALORACIÓN DA PAISAXE .....</b>	<b>15</b>
5.1.	FRAXILIDADE VISUAL DA PAISAXE .....	15
5.1.1.	FRAXILIDADE INTRÍNSECA .....	15
5.1.2.	FRAXILIDADE EXTRÍNSECA OU ADQUIRIDA.....	16
5.1.3.	CÁLCULO DA FRAXILIDADE INTRÍNSECA .....	17
5.1.4.	CÁLCULO DA FRAXILIDADE VISUAL EXTRÍNSECA DA PAISAXE.....	27
5.1.5.	CÁLCULO DA FRAXILIDADE VISUAL DA PAISAXE .....	40
5.2.	CALIDADE .....	42

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Axeta do servizo de Planificación Urbanística II

Lucía Linares Yáñez

DEFINITIVA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
seuilla de data .....

Caldas de Reis, ..... 16 MAR. 2016 .....



A Secretaría xeral



## [1] INTRODUCCIÓN

### 1.1. PROCEDENCIA DO ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAXÍSTICA

A Lei 7/2008, do 7 de xullo, de protección da paisaxe de Galicia, ten como un dos seus principios defender e preservar a paisaxe, favorecendo unha relación harmónica e respectuosa entre a xente e o seu contorno, e promovendo un uso racional e ordenado do territorio que teña en conta os valores naturais e culturais das paisaxe. A Lei 7/2008 tamén impón a obriga de integrar a consideración da paisaxe nas políticas de ordenamento territorial e urbanístico e nas súas políticas ambientais, do patrimonio cultural, agro forestais, sociais, turísticas, industriais, así como calquera outra política sectorial que poida producir un impacto directo ou indirecto sobre a paisaxe. A tal efecto, no artigo 11 regula as actuacións suxeitas a estudos de impacto e integración paisaxística, que no seu apartado 1 establece:

*"1. En todos os proxectos que deban someterse ao procedemento de Declaración de impacto ambiental, segundo se establece na lexislación sectorial vixente, as entidades promotoras deberán incorporar no estudo de impacto ambiental un estudo de impacto e integración paisaxística, documento específico no que se avaliarán os efectos e impactos que o proxecto poida provocar na paisaxe e as medidas de integración paisaxística propostas polas devanditas entidades."*

Así mesmo, no apartado 4 do mesmo artigo establece:

*"4. O Consello da Xunta de Galicia determinará, vía regulamentaria, nas zonas xeográficas identificadas como "Áreas de especial interese paisaxístico", os supostos nos que se lle poderá exixir ás entidades promotoras, non sometidas aos procedementos de declaración e avaliação de impacto ambiental, incorporar ao proxecto un estudo de impacto e integración paisaxística, co obxecto de considerar as repercuśóns que poidan ter sobre a paisaxe a execución das actuacións, obras ou actividades que se pretendan desenvolver, así como expoñer os criterios para a súa integración. Para tal efecto, na determinación destes supostos teranse en conta parámetros tales como a existencia de espazos naturais protexidos, a distancia á liña de costa, o volume de edificación, a superficie afectada polo proxecto, as afecções aos recursos naturais e a presenza de elementos valiosos do patrimonio natural e cultural."*

Xa que logo, o presente documento de Ordenación Detallada do ámbito do Sector de de Solo Urbanizable Delimitado SP-15-I que se incorpora ó PXOM non estaría suxeito á esixencia de incorporar o Estudo de impacto e integración paisaxística por canto nin o PXOM ten que someterse ó procedemento de Declaración de Impacto Ambiental (DIA), nin o ámbito do sector SP-1-I está incluído nunha ÁREA de especial interese paisaxístico.

Por outra parte, a determinación excluínte 8.3 das Directrices de Ordenación do Territorio de Galicia (DOT) establece que "calquera actuación sobre o territorio incluirá, no marco do proceso de avaliação ambiental, un estudo de impacto e integración paisaxística".

O PXOM de Caldas de Reis contén, dentro do Informe de Sostibilidade Ambiental, un estudo sobre a paisaxe que, tal e como valora o Instituto de Estudios do Territorio (IET) no seu informe de data do 13/05/2014, pode considerarse suficiente, "...se ben o método de



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

## Aprobación Definitiva

*estimación numérica da fraxilidade paisaxística e dos efectos das áreas urbanizables conduce ao plan a expresar un impacto paisaxístico menor do que realmente implica a ordenación establecida."*

Porén, o apartado 6 do artigo 8.4.6 da Normativa Urbanística do PXOM establece que os plans de desenvolvimento nos ámbitos de solo urbano non consolidado e nos sectores de solo urbanizable, demostrarán a consecución de unidades coherentes no aspecto formal cos espazos urbanizados ou rurais do seu contorno. A tal efecto realizarán un estudo de impacto e integración paisaxística.

O presente Estudo de Impacto e integración paisaxística redáctase, xa que logo, para dar cumprimento ó establecido no citado artigo 8.4.6 das NN UU do PXOM, complementando e particularizando para as concretas condicións do ámbito territorial do sector de Solo Urbanizable Delimitado SP-15-I o Estudo da Paisaxe do PXOM, que lle serve como punto de partida.

### 1.2. CONSIDERACIÓNS METODOLOXICAS

#### 1.2.1. REFERENCIAS PARA A REDACCIÓN DO EIIP.

A Lei da paisaxe de Galicia define Paisaxe como "calquera parte do territorio tal e como a percibe a poboación, cuxo carácter sexa o resultado da acción de factores naturais e humanos e das súas interrelacións". A paisaxe é un recurso patrimonial incuestionable que require dun estudo específico para a súa valoración, pero, ó mesmo tempo, é un elemento difficilmente ponderable, debido ao seu carácter subxectivo afectado por factores sociais, culturais e perceptivos. Por elo, na redacción dos estudos de impacto e integración paisaxística cumple acudir a referentes metodolóxicos.

O presente Estudo de Impacto e Integración Paisaxística (EIIP) redáctase sobre a base metodolóxica recollida no documento "Paisaxe Galega, Guía de Estudos de Impacto e Integración Paisaxística" publicado pola Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas da Xunta de Galicia, adaptándoa ás singularidades do instrumento que se avalia e do ámbito territorial sobre o que aquel actúa. *de data 22 DEC 2016*

De acordo coa inspiración metodolóxica da referida Guía, os contidos, obxectivos e alcance deste EIIP establecense, atendendo ó principio de proporcionalidade (*adecuar os esforzos do EIIP ó alcance e natureza do proxecto analizado e á capacidade de carga do territorio que o acollerá*), dende a consideración dos contidos, obxectivos e alcance propios do documento de ordenación detallada do que forma parte; tendo en conta a súa vez que este documento é parte integrante do PXOM, que no ámbito da avaliación ambiental das súas determinacións propias xa contén un estudo da paisaxe que lle serviu de base para o establecemento e xustificación das mesmas. O presente EIIP obviará, polo tanto, a determinación, análise e avaliación de aqueles contidos que na súa escala propia xa están recollidos no Estudo da Paisaxe do PXOM, que constitúe o seu punto de partida e ao que sirve de complemento respecto respecto das determinacións específicas do PXOM para a ordenación deste ámbito territorial concreto. *de data 16 MAR 2016*

O EIIP redáctase tendo en consideración as distintas fases de implantación das actividades e usos proxectados en relación cos contidos e determinacións que lle son propios o documento de ordenación detallada do SP-15-I (equivalentes ós dun Plan Parcial como instrumento de planeamento de desenvolvemento do solo urbanizable), que se corresponde coa "fase de



# PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

## Aprobación Definitiva

planificación", concretando e complementando as determinacións estruturantes propias do PXOM, que lle resultan vinculantes.

### 1.2.2. METODOLOXÍA DE VALORACIÓN DA PAISAXE

A valoración da paisaxe realizaase a partir da consideración dos dous compoñentes clásicos da paisaxe: a calidade e a fraxilidade, posto que coñecendo a calidade e a fraxilidade pódese valorar, a posteriori, a natureza e magnitud dos impactos paisaxísticos que poden derivarse da ordenación proposta para o SP-15-I no PXOM.

O proceso de valoración da paisaxe realizaase nunha importante medida utilizando Sistemas de Información Xeográfica (SIX). Por esta denominación de SIX enténdese un conxunto de recursos que permiten a construcción de bases de datos xeográficas, é dicir, bases de datos nas cales a información atópase xeorreferenciada espacialmente, o cal permite que dita información poida ser representada na maior parte dos casos baixo a forma de mapas.

A tecnoloxía SIX permite a análise espacial da información contida no seu seo, de tal modo que é posible xerar información derivada a partir dunha serie de datos de partida. Noutras palabras, as ferramentas SIX fan posible unha maior comprensión do territorio ao permitir converxer e superpoñer gran cantidade de información de moi diversa natureza e analizala no seu conxunto.

Con todo, o proceso de estudio, discretización e valoración do territorio realizado no presente estudo non responde a unha filosofía puramente cuantitativa; non se pretendeu, en consecuencia, realizar un modelo matemático no que o ordenador sexa o elemento determinante no proceso de ponderación e estudio das principais variables do territorio, senón que se realizou unha análise integrada no cal o papel das metodoloxías SIX constituíu unha ferramenta máis de axuda, pero non a única fonte de información para a análise e valoración da paisaxe.

Para a realización deste estudio elaboráronse modelos dixitais do terreo (MDT) a partir do procesado dos ficheiros dixitais con información altimétrica da nube de puntos LiDAR, distribuídos en ficheiros en formato LAZ (formato de compresión de ficheiros LAS) de 2x2 km de extensión, obtidos do centro de descarga do Centro Nacional de Información Xeográfica do Ministerio de Fomento. As nubes de puntos foron capturadas mediante voos con sensor LiDAR cunha densidade de 0,5 puntos/m<sup>2</sup>, e posteriormente clasificadas de xeito automático e coloreadas mediante RGB obtido a partir de ortofotos do Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) con tamaño de píxel de 25 o 50cm. Sistema xeodésico de referencia ETRS89 e proxección UTM no fuso correspondente a cada ficheiro. Alturas ortométricas.

Un modelo dixital do terreo pode imaxinarse como unha "maqueta dixital" de alta precisión que describe con exactitude a forma e dimensións do territorio en toda a súa extensión. A súa importancia é moi elevada en calquera estudio do medio físico pois é a base para o cálculo de gran cantidade de variables que poden ser utilizadas para a comprensión do territorio: cartografía de pendentes, orientacións de ladeiras, enerxía do relevo, etc.

O MDT, a través da utilización de ferramentas informáticas, permite determinar con gran precisión a cunca visual da actuación proxectada, e dicir, o ámbito territorial desde o que aquela resulta visible, e determinar os impactos previsibles da mesma dende calquera punto desta cunca visual, que constitúe o ámbito do estudio.

Para a análise da fraxilidade visual do ámbito realizáronse dous MDT do ámbito de estudio, un sen coberturas para a análise dos factores que determinan a fraxilidade visual intrínseca e





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

outro con coberturas para o estudo da fraxilidade visual extrínseca e a análise dos eventuais impactos visuais da actuación.



XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente baixas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Avxeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

MDT SIN COBERTURAS

0 50 100 200 300 Metros

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

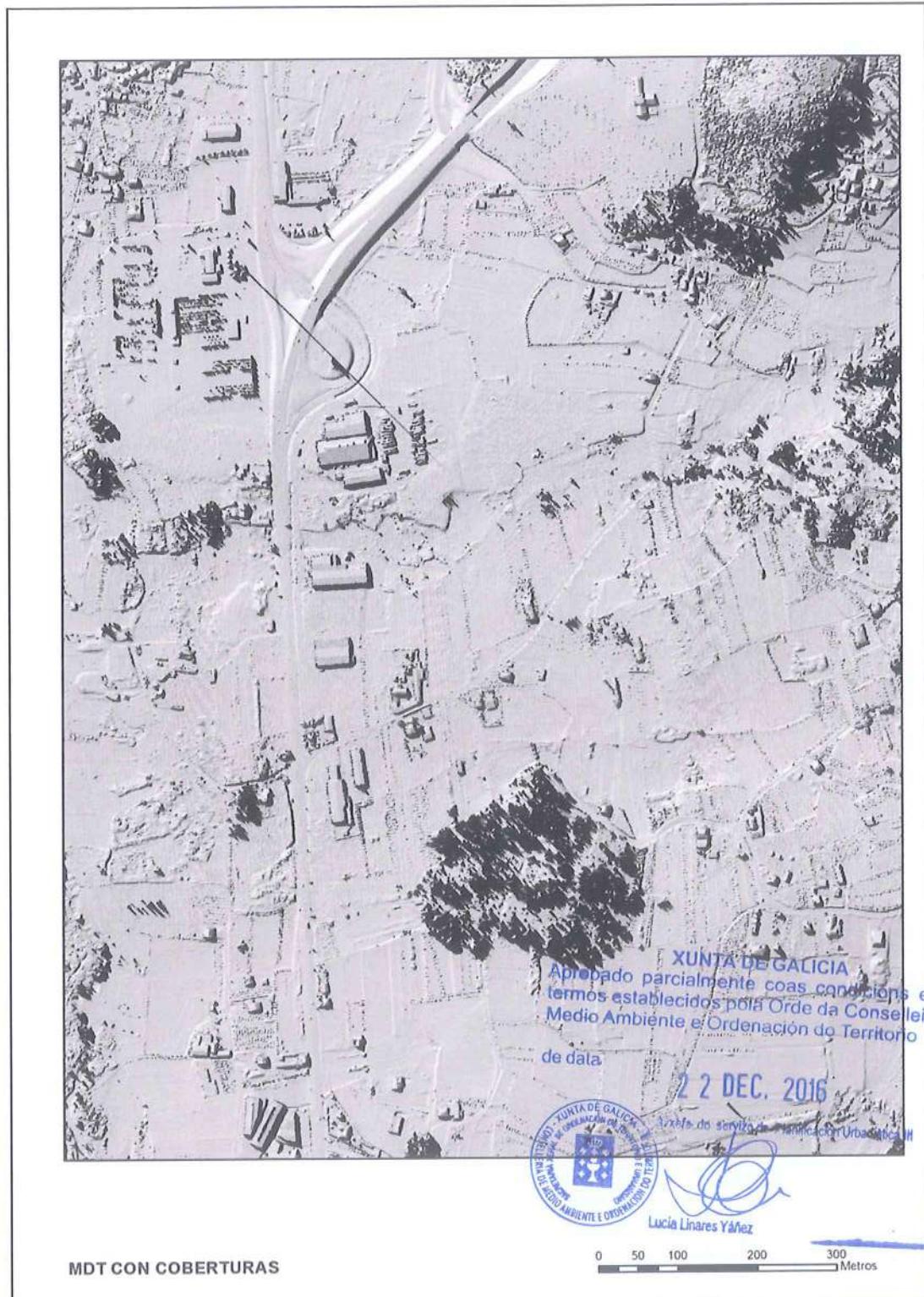
A Secretaría xeral



5



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



Sector de Ordenación Detallada SP-15-I

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis,

A Secretaría xeral





## [2] DATOS XERAIS

### 2.1. ÁMBITO DA ORDENACIÓN DETALLADA

O ámbito de actuación corresponde ao sector de solo urbanizable delimitado, previsto no PXOM de Caldas de Reis en tramitación, identificado como SP-15-I, cuxa delimitación abranxe unha superficie 104.839 m<sup>2</sup>, tal como ven determinada na Ficha de Xestión de devandito ámbito, incluída no Tomo 1.3 "Documento de Execución e Xestión" do PXOM.

O ámbito localízase na metade Sur do Concello de Caldas, á beira da estrada N-550 e do enlace Sur da nova circunvalación leste. Presenta unhas boas comunicacións, accesibilidade e topografía axeitada.



DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente pola Delegada  
sesión de pleno .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



### [3] CARACTERIZACIÓN DA ORDENACIÓN PREVISTA

#### 3.1. DESCRICIÓN DA ORDENACIÓN

O planeamento proposto ten por obxecto a ordenación detallada e a integración no entorno dunha área de usos empesariais localizada na metade Sur do Concello de Caldas, á beira da estrada N-550 e do enlace Sur da nova circunvalación, abrangendo varias parcelas, algunas xa ocupadas por naves de carácter industrial e outras baleiras dedicadas actualmente ao labradío.

Como elementos estruturantes da proposta estableceronse as seguintes:

- A vinculación dos terreos de sistema xeral de espazos libres grafados nos planos de ordenación cos sistemas locais de espazos libres.

Terreos que conformarán un importante espazo de esparexemento e actividade pública, poñendo en valor o Regato de Foxacos (clave: L068) como elemento natural estruturante da ordenación.

- O equipamento público integrado no núcleo de Foxacos.

A parcela destinada a equipamento público, xunto cunha zona verde de carácter local, ficarán emprazadas nas inmediacións do núcleo rural de Foxacos (NR-41) co que linda o sector, facilitando o acceso da poboación ás futuras instalacións.

- Disposición do viario estruturante como eixo vertebrador de toda a ordenación.

Este eixo dota de fronte a tódalas parcelas privadas e aos espazos públicos (verdes e dotacións), atravesando perpendicularmente o sistema xeral de espazos libres (L068) para unha menor afectación.

- A ordenación da edificabilidade e os usos.

Propoñendo unha ordenación que teña moi en conta a variedade de situacións que se producen no contorno inmediato.

- O trazado da liña de alta tensión.

Establecendo as garantías de cumprimento da lexislación sectorial no referido ás limitación de usos na súa zona de afeción.

Os obxectivos e criterios básicos desta Ordenación Detallada incardínanse en crear e consolidar unha oferta de solo industrial-terciario e na mellora dos equipamentos e dos espazos libres públicos, achegándoos á poboación nas mellores condicións de accesibilidade e uso. Este feito redundará na mellora da produtividade e do desenvolvemento empresarial de interese para o concello e, a través das dotacións e os espazos libres, na mellora da calidade de vida para os seus habitantes que é un dos obxectivos básicos do planeamento urbanístico.



DO INFECTA - Aprobado provisoriamente polo Pleno ...  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

### 3.2. CADRO RESUMO DE SUPERFICIES

DETERMINACIÓN ESTRUTURANTES	FICHA DO PXOM	AOD
Superficie delimitada do ámbito ( $m^2_s$ )	104.839	104.839
Usos globais e tipoloxías	% Edificabilidade	
Industrial. Tipoloxías A, B, C	100%	100%
Altura Máxima	3 andares	3 andares
Superficie máxima edificable ( $m^2_c$ )	52.420	52.420
<b>Reserva de dotacións:</b>		
a) Espazos libres e zonas verdes ( $m^2_s$ )	10.484	12.922
b) Equipamentos e Dotacións ( $m^2_s$ )	2.097	2.335
c) Aparcadoiros públicos (nº prazas) (*)	132	213
<b>Previsión de Sistemas Xerais</b>		
Espazos Libres e Zonas Verdes	13.213	13.222
Equipamento (SX Adscrito)	0	0
Viario	0	0

### 3.3. USOS PREVISTOS

O uso característico do sector é o uso Industrial, ao que se destinan a totalidade das parcelas con aproveitamento lucrativo.

Establécese como usos compatibles co uso industrial no mesmo edificio ou en edificación independente os usos:

- Terciario hoteleiro,
- Terciario Xeral
- Dotacional
- Garaxe-Aparcadoiro
- Infraestruturas básicas
- Transportes e comunicacóns.

Os restantes usos non contemplados, están prohibidos.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Área do servizo de Planificación Urbanística III  
Lucía Linares Yáñez

DILIXENCIA.- Aprobado previamente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
6 MAR. 2016

A Secretaria xeral



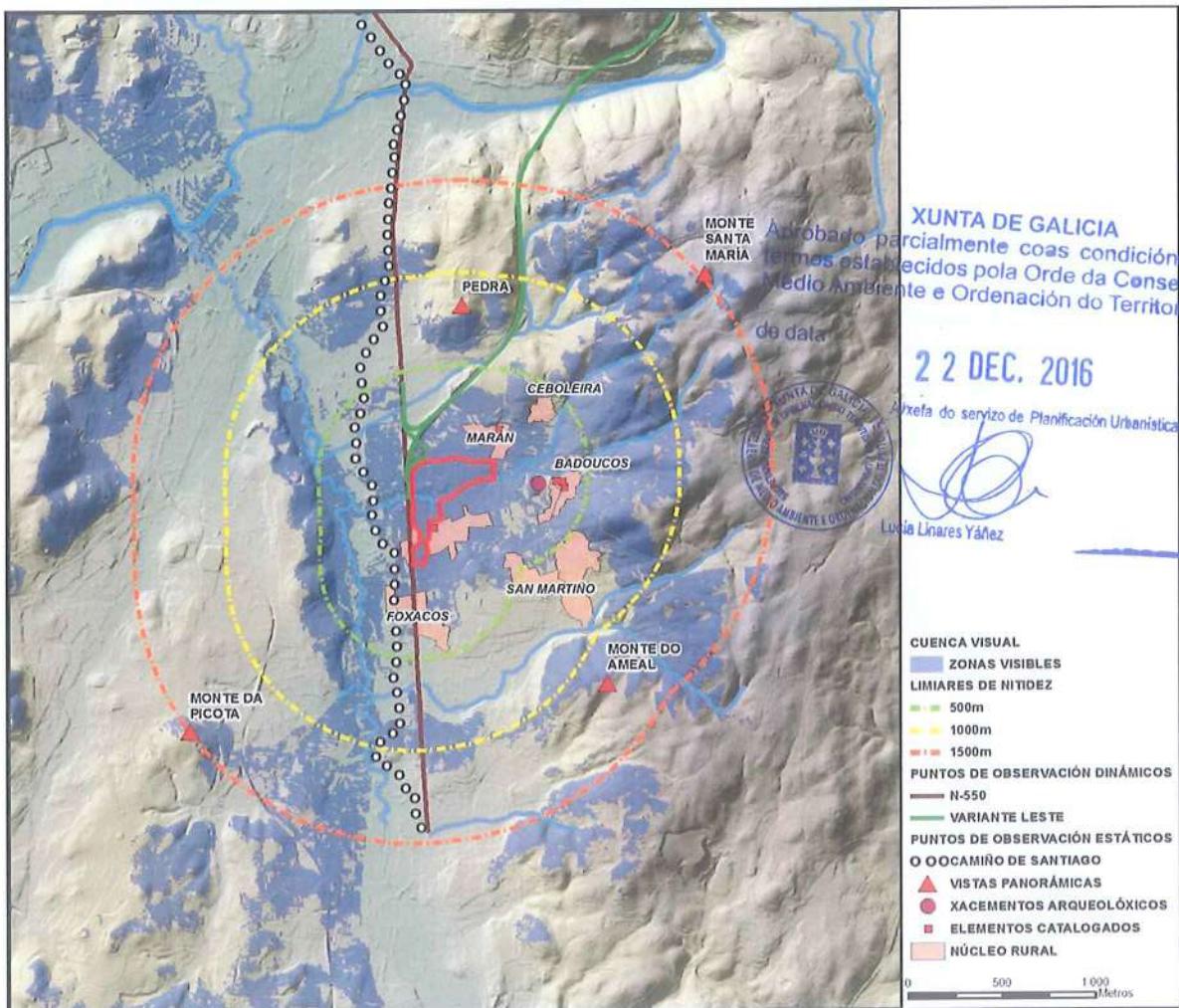
## [4] CARACTERIZACIÓN DA PAISAXE

### 4.1. CUNCA VISUAL DA ACTUACIÓN

Defíñese como cunca visual da actuación o conxunto dos puntos do territorio dende os que esta resulta visible. Constitúe o ámbito de estudio do presente documento.

A cunca visual da actuación determinábase por medio de aplicacións SIX sobre o MDT. O proceso sería o equivalente a iluminar o conxunto dos puntos da superficie do ámbito da actuación e comprobar os puntos do territorio circundante nos que a luz incide directamente.

Sobre esta cunca visual trázanse os "limiares de nitidez" con equidistancias de 500 metros ó perímetro do ámbito de actuación ata 1.500 m., e identifícanse os principais puntos de observación tanto estáticos como dinámicos.



DELIVRANZA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A secretaría xeral



## 4.2. CARACTERIZACIÓN PAISAXÍSTICA

O Concello de Caldas de Reis, segundo establece a Estratexia da Paisaxe Galega, localízase na Grande área paisaxística nº 8 Rías Baixas, na Comarca Paisaxística nº 8.3 Umia – O Salnés. Na actualidade esta comarca non ten elaborado o catálogo da paisaxe como instrumento para a protección, xestión e ordenación das paisaxes estratéxicos.

<b>1. Serras Orientais</b>
1.1. A Mariña - Ribeira - Miño 1.2. Ourense - Lugo - Ourense
<b>2. Serras Surorientais</b>
2.1. Terra de Lemos - Ourense 2.2. Terra de Trives - Ourense 2.3. Serra do Xurés
<b>3. Chãs e Fósiles Luguenses</b>
3.1. Terra de Lugo - Lugo 3.2. Terra de Sarria - Lugo 3.3. Terra de Ourense - Lugo
<b>4. Chás, Fósiles e Terras Quentes</b>
4.1. Terra de Melide - Lugo 4.2. Terra de Aranga - Lugo 4.3. Terra de Arzúa - Lugo
<b>5. Ribeiras Encantadas da Miño e do Sil</b>
5.1. Terra de Viana - Ourense 5.2. Terra de Pontevedra - Ourense 5.3. Terra de Vilalba - Ourense 5.4. Terra de Ourense - Ourense
<b>6. Costa Sur - Bajo Miño</b>
6.1. Costa Sur - Bajo Miño 6.2. Terra de Vigo - Ourense 6.3. Terra de Valdoviño - Ourense 6.4. Terra de Pontevedra - Ourense
<b>7. Costa Centro</b>
7.1. Terra de Vigo - Pontevedra 7.2. Terra de Santiago - Pontevedra 7.3. Terra de Santiago - A Coruña 7.4. Terra de Ferrol - A Coruña 7.5. Terra de Cambados - A Coruña 7.6. Terra de Ortigueira - A Coruña
<b>8. Rias Baixas</b>
8.1. Terra de Arousa - Pontevedra 8.2. Terra de Vigo - Pontevedra 8.3. Terra de Pontevedra - Pontevedra 8.4. Terra de Redondela - Pontevedra 8.5. Terra de Vigo - Vigo
<b>9. Chás</b>
9.1. Terra de Ourense - Ourense 9.2. Terra de Lugo - Lugo 9.3. Terra de Vigo - Vigo
<b>10. Golfo Ártabro</b>
10.1. Golfo Ártabro - Pontevedra 10.2. Ría de Vigo - Pontevedra
<b>11. Costa Sur - Bajo Miño - Lugo - Ourense</b>
11.1. Costa Sur - Bajo Miño - Lugo - Ourense
<b>12. A Marina - Bajo Eo</b>
12.1. A Mariña - Lugo - Ourense 12.2. A Mariña - Vigo - Pontevedra



Mapa de Grandes Áreas Paisaxísticas. Fonte: Xunta de Galicia.

No ISA do PXOM, o ámbito localízase na unidade ambiental definida como **UA 3: ZONAS DE VAL**, identificada como a unidade ambiental vertebradora do territorio de Caldas de Reis, onde se sustenta a maior parte da rede de drenaxe e dos solos sedimentarios, así como os principais solos de mosaico de cultivos e prados. Compartindo a mesma topografía que esta unidade ambiental están o núcleo urbano de Caldas, a maioría dos núcleos rurais e as principais estradas, polo que os usos mestúranse entre os usos agrarios, residencias, de servizo, comerciais, recreativos, observándose unha tendencia cara á edificación.

Trátase dunha unidade fortemente antropizada, maioritariamente de paisaxe periurbana, cunha trama dun uso residencial a carón do viario e un uso industrial desordenado, de carácter periurbano. Nas zonas de val tamén aparece unha paisaxe rural, onde os asentamentos tradicionais, malia sufrir transformacións, conservan a morfotipoloxía ligada aos cultivos que, dependendo do caso, seguen sendo traballadas ou foron abandonadas.

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno  
sesión de data ..... 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis,

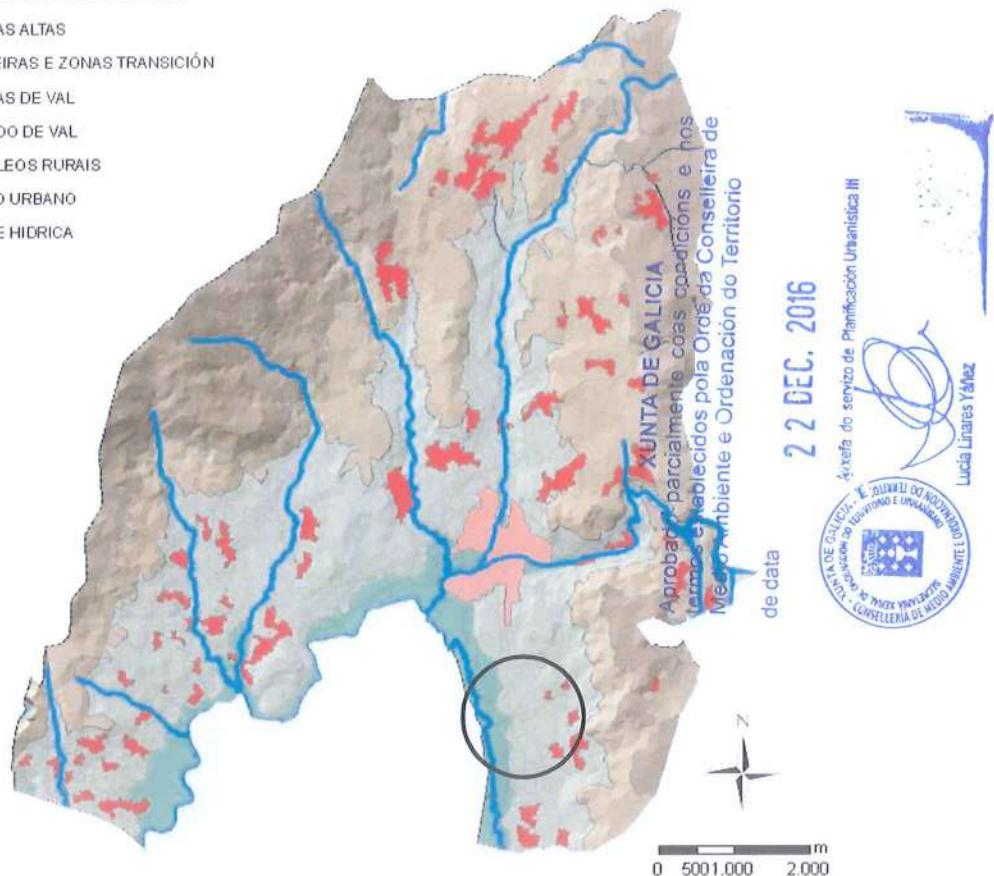
A Secretaría xeral



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

UNIDADES AMBIENTAIS

- ZONAS ALTAS
- LADEIRAS E ZONAS TRANSICIÓN
- ZONAS DE VAL
- FONDO DE VAL
- NUCLEOS RURAIS
- SOLO URBANO
- REDE HIDRICA



O ámbito de actuación sitúase sobre o principal corredor de comunicacións que atravesá de norte a sur o núcleo urbano: a N-550, arredor dun importante nó de comunicacións existente entre dita estrada N-550 e a súa Variante leste de Caldas e dunha infraestrutura enerxética de primeiro orde: a subestación eléctrica de Caldas. Por outro lado, a clasificación do solo da antiga ordenanza M.I.R. das NSM, dan como resultado a proliferación de instalacións industriaís na zona. A realización destas infraestruturas e a clasificación do solo no planeamento vixente supuxo unha importante alteración do espazo rural orixinario, provocando unha serie de efectos que contribúen á caracterización da paisaxe do ámbito de estudio:

- **Efecto barreira:** O efecto barreira propio das infraestrutura viaria desta natureza, nomeadamente a N-550, interrompendo ou condicionando a permeabilidade transversal do territorio.
- **Fragmentación:** División de unidades funcionais, que condiciona o uso do espazo agrario e do territorio e xera a aparición de espazos residuais que tenden á degradación. Neste caso a N-550 produce unha división entre as unidades 3 (zonas de val) e 4 (chira de val) do PXOM.
- **Perda de vexetación:** Eliminación de parte das masas arbustivas e arbóreas preexistentes, tanto na traza principal como nos enlaces e demais espazos afectados pola construcción das referidas infraestruturas e instalación industriais.



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

O ámbito abrangue varias parcelas, algunas xa ocupadas por naves de carácter industrial e outras baleiras dedicadas actualmente ao labrado. Configúrase como uns terreos que, non tendo características para ser protexidos, sí contan cun fácil acceso ás principais vías de comunicación, e teñen implantados usos industriais, surxidos ao amparo da normativa urbanística anterior (zona de ordenanza M.I.R) , no entorno da subestación eléctrica.

A súa topografía é praticamente chaira e percórre-a de Este a Oeste o pequeno Regato de Foxacos, afluente do Río Chaín. Non se atopan elementos de Patrimonio Cultural dentro do ámbito ou lindando co mesmo.

O ámbito está fortemente antropizado, moi marcado pola presenza de asentamentos industriais e as infraestruturas xa comentadas. Dentro do ámbito de estudio non existen espazos naturais protexidos.

Tal e como se observa na seguinte imaxe do SIOSE, a zona oeste do ámbito, caracterízase como "zonas urbanas", correspondendo coas industrias existentes. A zona central da canle do rego de Foxacos, identifícase como "especies caducifolias", mentres que o resto do ámbito caracterízase como "mosaico agrícola e urbano".

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio  
de data

22 DEC. 2016

Lucía Linarete Yáñez  
  
Aprobado no sentido de Planificación Urbanística II  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE E ORDENACIÓN DO TERRITORIO  
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE E ORDENACIÓN DO TERRITORIO

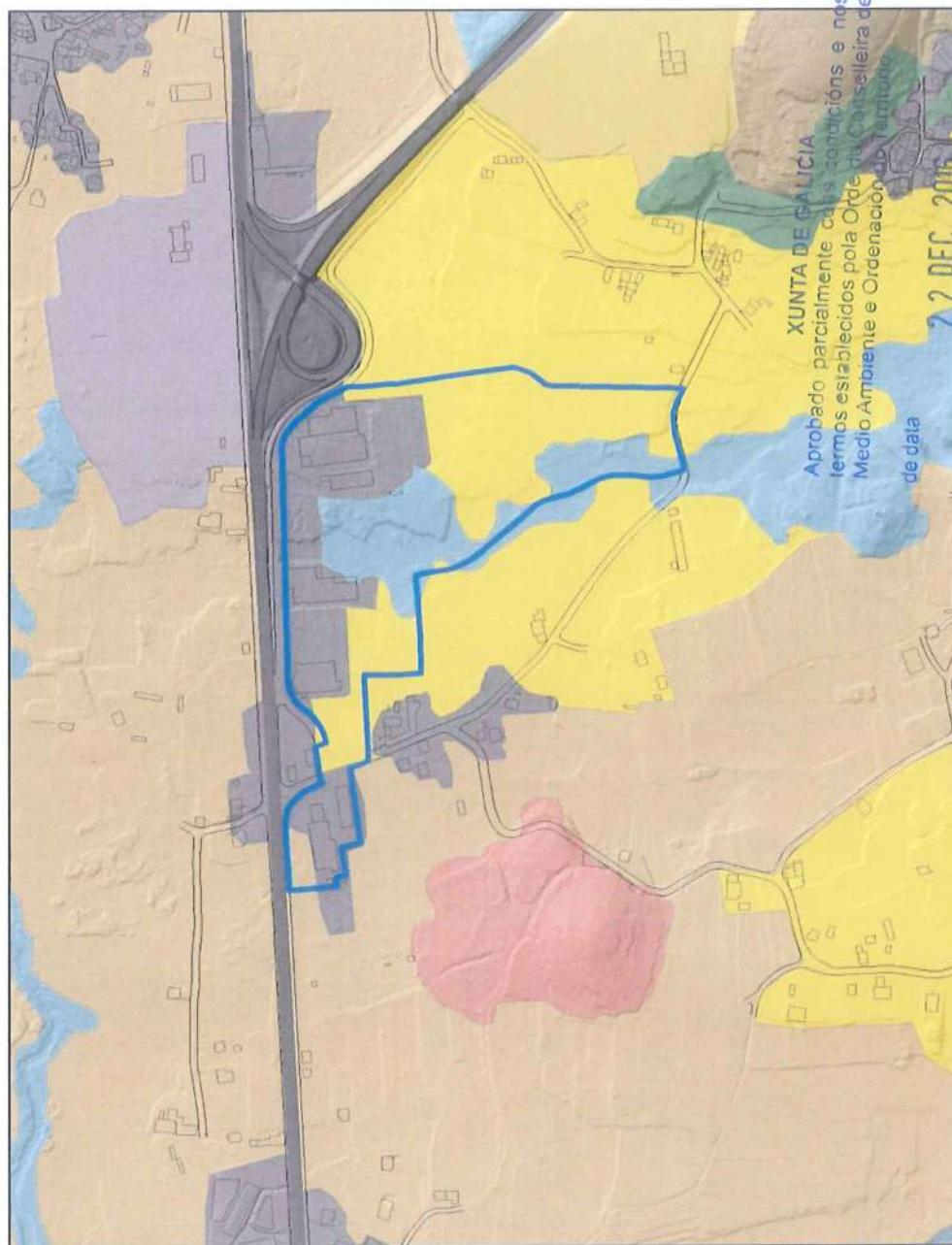
DILIXENCIA - Aprobada provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaria xeral





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



**USOS DO SOLO.  
DESCRIÓN DAS COBERTURAS**

COSTEIRAS	LAMINAZÓN ARTIFICIAL	MOSAICO DE CULTIVOS E ESPECIES ARBOREAS	ZONAS DEDICACIONES
ESTUARIOS E PRADOS	MATO	REPIBOSCADO FORESTAL	ZONAS URBANAS
ESPECIES CADUCIFOLIAS	MATO E ESPECIES ARBOREAS	RIO	
ESPECIES PERENNIFOLIAS	MATO E ROCHEO	SISTEMAS HERAIS DE TRANSPORTE	
ESCALIPTO	MISTURA DE ESPECIES ARBOREAS	VEDOS E CULTIVOS LEGOS	
ESCALIPTO E CONIFERAS	MOSAICO AGRICOLA E URBANO	ZONAS DE EXTRACCIÓN OU VERTIDO	

0 50 100 200 300 Metros

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
**16 MAR. 2016**

A Secretaría xeral



## [5] VALORACIÓN DA PAISAXE

### 5.1. FRAXILIDADE VISUAL DA PAISAXE

Por fraxilidade visual enténdese a susceptibilidade dunha paisaxe de ser alterada por calquera intervención que nela se produza. O concepto de fraxilidade visual enlaza, por tanto, coa idea da maior ou menor visibilidade do territorio con independencia dos seus valores ou calidades paisaxísticas, diferenciándose así do concepto da "fraxilidade paisaxística" --do que resulta unha importante compoñente-- que se referiría á susceptibilidade dunha paisaxe á deterioración dos seus valores naturais, visuais e perceptivos.

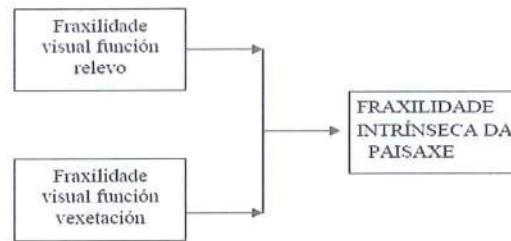
A fraxilidade visual dunha paisaxe presenta dúas compoñentes.

- Fraxilidade intrínseca.
- Fraxilidade extrínseca

#### 5.1.1. FRAXILIDADE INTRÍNSECA

Enténdese por fraxilidade intrínseca a que presenta un territorio polas súas propias características, e dicir, a derivada dos seus elementos estruturais (non efémeros) e dos elementos texturais que son os que configuran a cobertura do solo (vexetación e usos).

Xa que logo, para a determinar a fraxilidade intrínseca consideramos:



##### 5.1.1.1. Fraxilidade visual en función do relevo

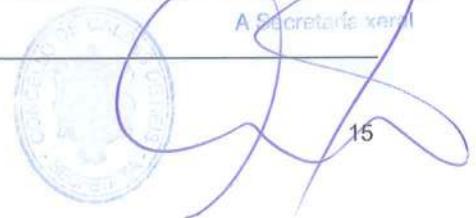
A fraxilidade visual do territorio en función do relevo valórarse tendo en conta tres factores:

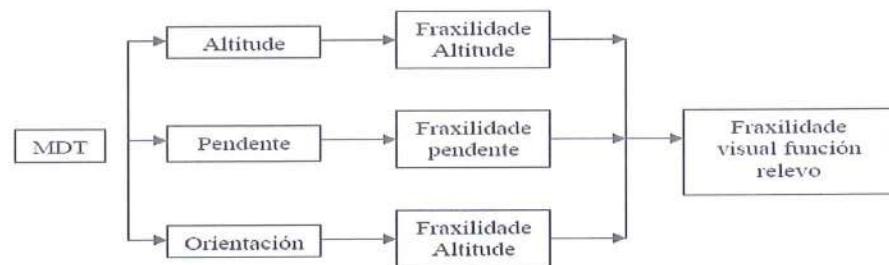
- **Altitude:** canto máis elevado é un terreo más visible resulta e, en consecuencia, presenta unha maior fraxilidade.
- **Pendente:** considéranse más fráxiles os terreos de pendente forte que os de escasa pendente, atendendo a que as pendentes fortes son más perpendiculares ao ángulo de visión e, xa que logo, vense máis.
- **Orientación:** este factor ten en consideración a maior ou menor visibilidade dun terreo en función da súa iluminación, e dicir, da súa maior ou menor exposición á luz solar, de xeito que as orientacións norte son menos visibles que as sur e polo tanto menos fráxiles.



DELEGACIA - Aprobada provisoriamente para la sesión de data .....  
Caldas de Reis, 16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





#### 5.1.1.2. *Fraxilidade visual en función da vexetación e usos do solo.*

A fraxilidade da vexetación defíñese como o inverso da capacidade das coberturas do solo dun territorio (vexetación e usos e ocupacións do solo) para ocultar unha actividade que se realice no seu interior, por iso considérase a altura da ocupación do solo como a inversa da fraxilidade. Desde este punto de vista un bosque é menos fráxil, visualmente, que un campo de labor, xa que a altura das árbores pantalla a acción realizada no seu interior. É pois necesario disociar o mérito de conservación do bosque derivado do seu valor ambiental e a súa calidade paisaxística do concepto de fraxilidade visual.

#### 5.1.2. FRAXILIDADE EXTRÍNSECA OU ADQUIRIDA.

E a fraxilidade visual que presenta un territorio en función dos potenciais observadores fixos nos núcleos de poboación, puntos singulares (miradoiros, fitos, lugares frecuentados,...) e os teóricos observadores móbiles que se desprazarían polas principales vías de comunicación da área estudiada. A fraxilidade extrínseca deriva, polo tanto, de que un punto poda ser moi visible desde o exterior e por moita xente. Para determinar esta fraxilidade é necesario:

- Determinar os lugares de observación más significativos do territorio
- Calcular as cuncas visuais deses puntos.
- Establecer unha valoración cuantitativa que mida o número de cuncas visuais desde os puntos de observación determinados que inciden nun punto do ámbito de actuación.

DEFINITIVA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
súa data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

### 5.1.3. CÁLCULO DA FRAXILIDADE INTRÍNSECA

#### 5.1.3.1. FRAXILIDADE VISUAL EN FUNCIÓN DO RELEVO

Neste apartado considérase a pendente, a orientación e a altitude. Os tres mapas elaboráronse a partir do MDE. As seguintes táboas recollen os parámetros polos que se determinou a fraxilidade visual destes factores.

FRAXILIDADE EN FUNCIÓN DA PENDENTE		
PENDENTE	ÍNDICE	VALORACIÓN
< 3 %	1	MOI BAIXA
3 - 6 %	2	BAIXA
6 - 15 %	3	MEDIA
15 - 30 %	4	ALTA
> 30 %	5	MOI ALTA

FRAXILIDADE EN FUNCIÓN DA ORIENTACIÓN		
ORIENTACIÓN	ÍNDICE	VALORACIÓN
NORTE	1	MOI BAIXA
NORLESTE	2	BAIXA
LESTE	3	MEDIA
SURLESTE	4	ALTA
SUR	5	MOI ALTA
SUROESTE	4	ALTA
OESTE	3	MEDIA
NOROESTE	2	BAIXA

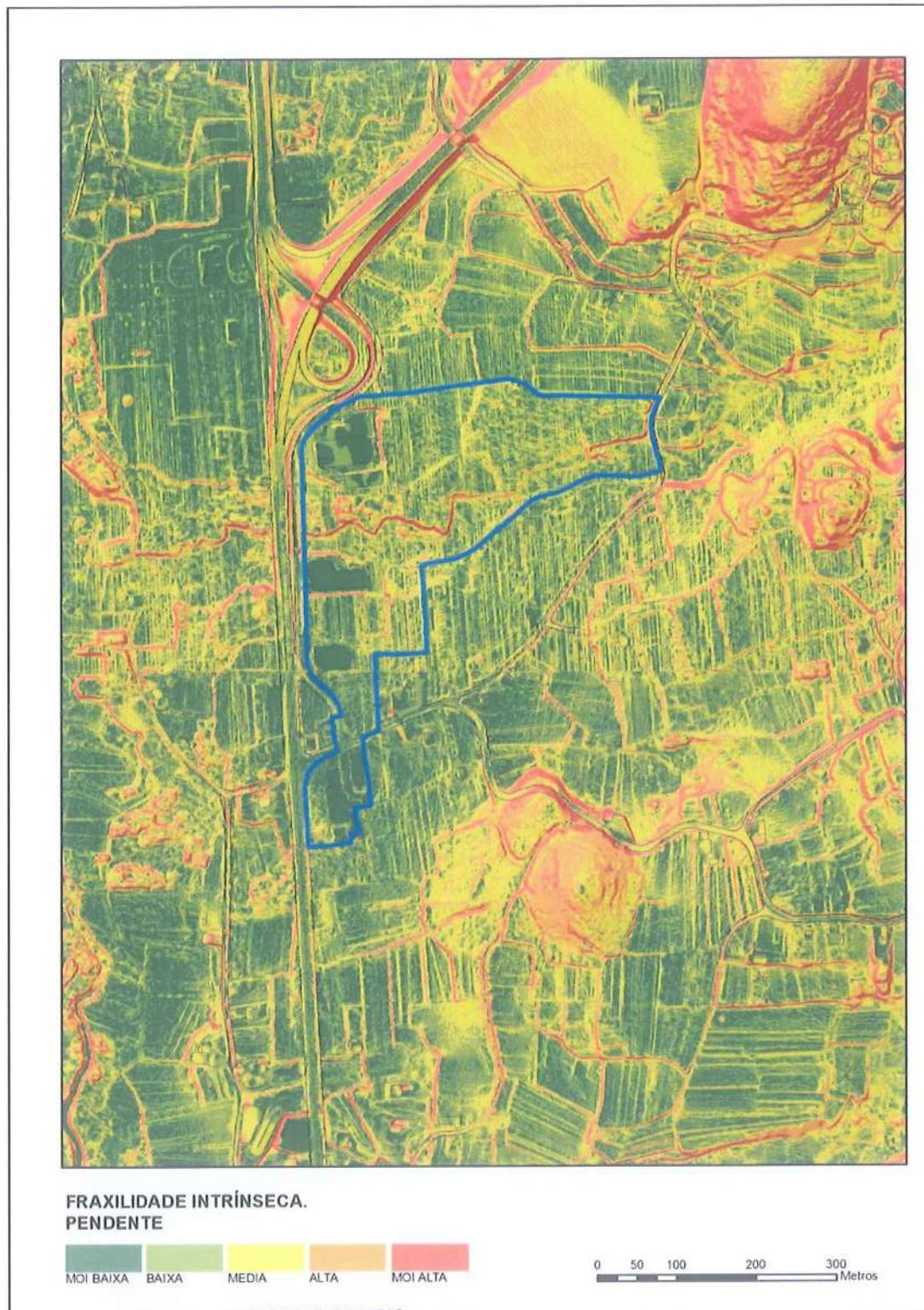
FRAXILIDADE EN FUNCIÓN DA ALTITUDE		
ALTITUDE	ÍNDICE	VALORACIÓN
< 25 m	1	MOI BAIXA
25 - 35 m	2	BAIXA
35 - 45 m	3	MEDIA
45 - 55 m	4	ALTA
> 55 m	5	MOI ALTA

Estas valoracións correspóndense cos seguintes planos:





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



FRAXILIDADE INTRÍNSECA.  
PENDENTE



0 50 100 200 300 Metros

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016

Sector de Ordenación Detallada SP-15-I



Lucía Linares Yáñez



DILINCIENCIA - Aprobado provisionalmente para efectos en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

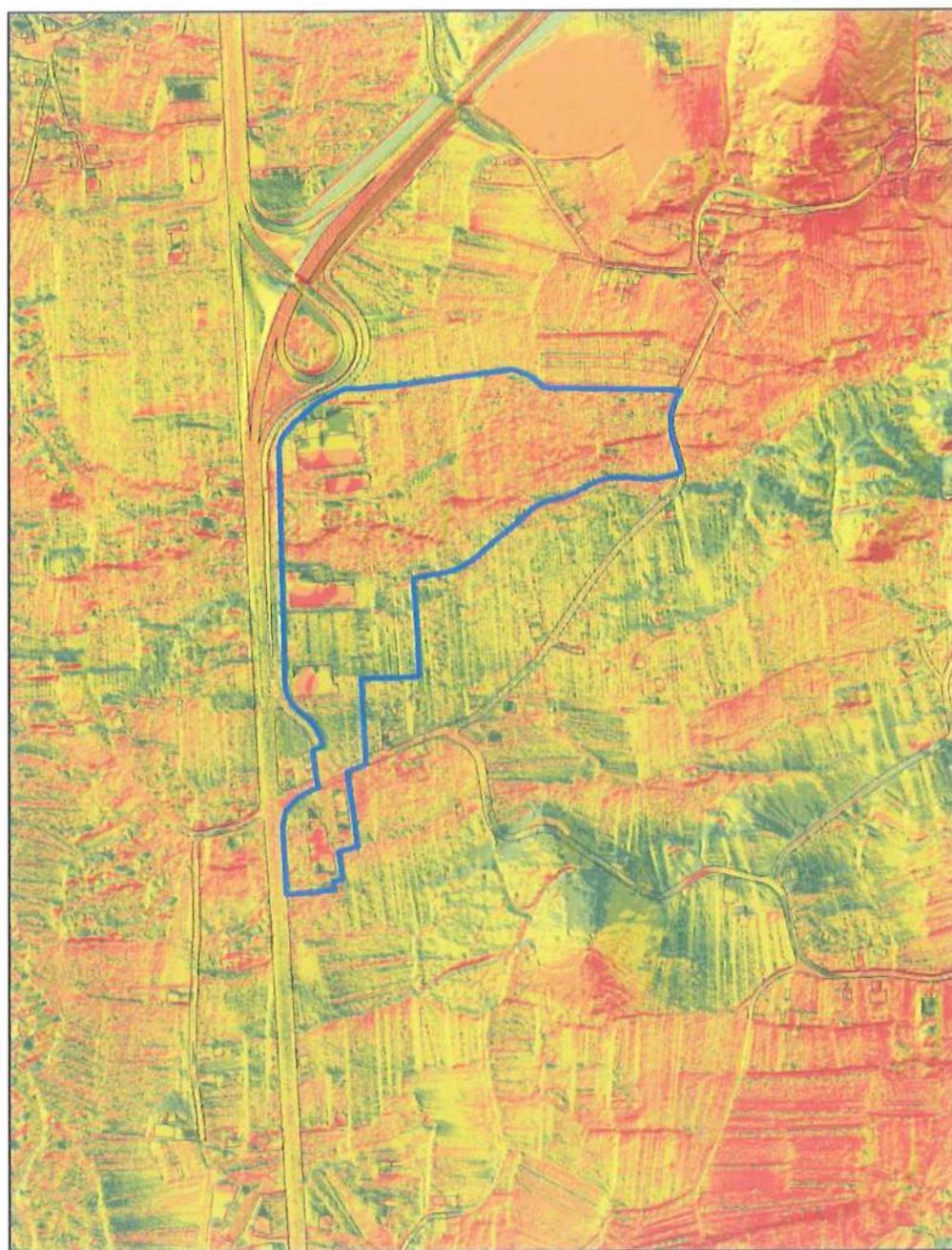
A Secretaria xeral



18



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



FRAXILIDADE INTRÍNSECA.  
ORIENTACIÓN

MOI BAIXA    BAIXA    MEDIA    XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións n  
termos establecidos pola Orde da Conseller  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

0    50    100    200    300 Metros

de data

22 DEC. 2016

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en

sesión de data .....

Caldas de Reis, .....

16 MAR. 2016

A Secretaría xeral

19

Sector de Ordenación Detallada/ SP-15-I

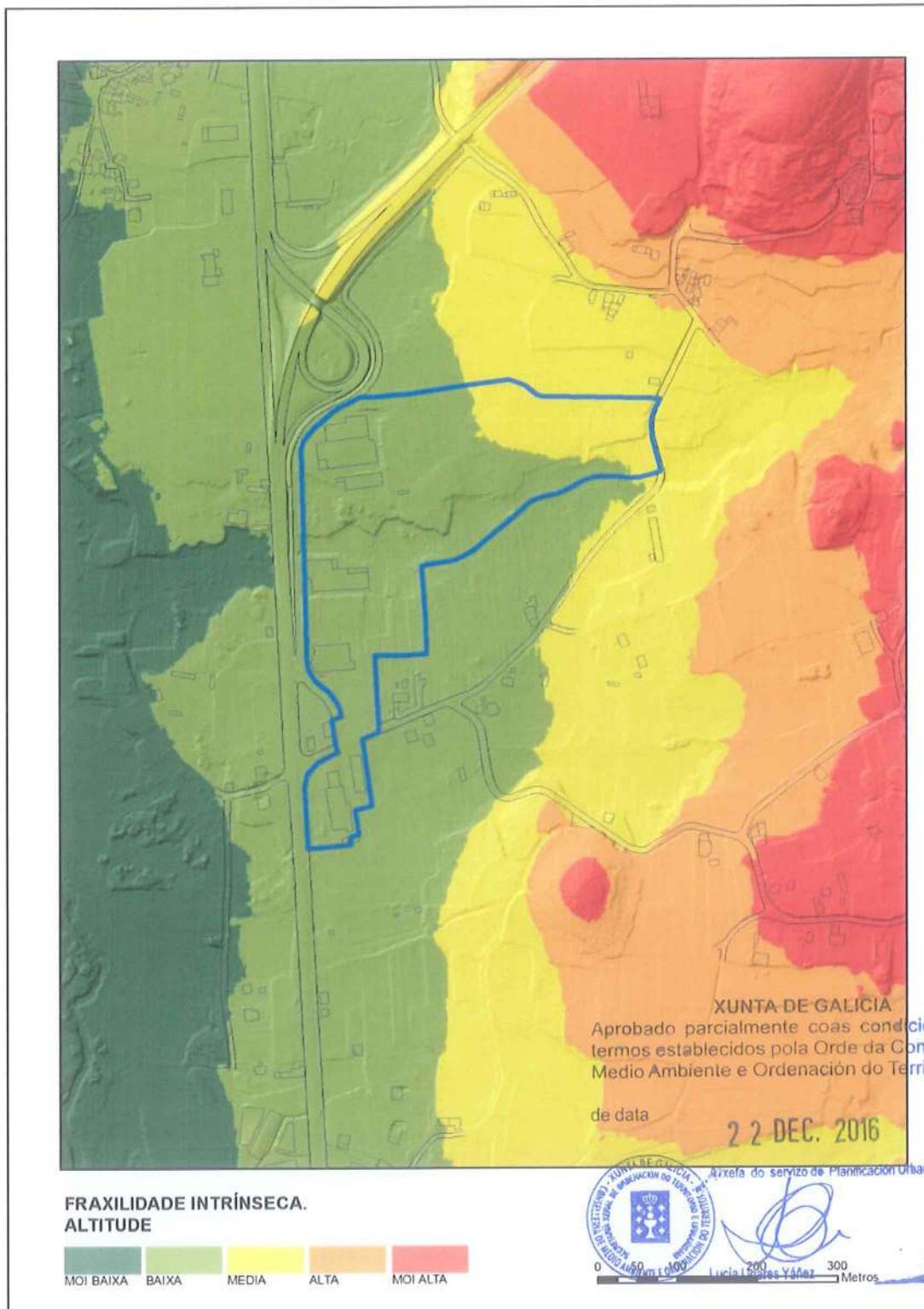


Lucía Linares Yáñez





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



Sector de Ordenación Detallada SP-15-I

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno  
sesión de data 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis,

*[Handwritten signature over the date]*

A Secretaria xeral

*[Handwritten signature over the signature]*

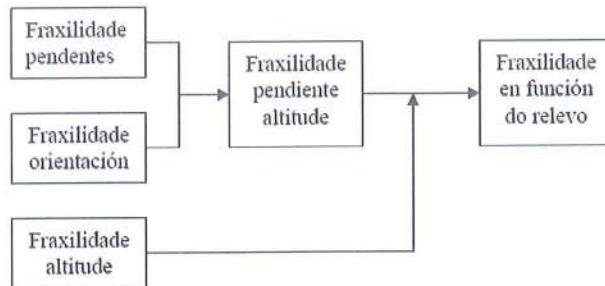
20

*[Circular stamp of the Concello de Caldas de Reis]*



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

O mapa de fraxilidade en función do relevo obtense como resultado de cruzar os tres mapas precedentes. A síntese realizase cruzando dous a dous os mapas de valoración de cada un dos factores anteriores de acordo ao seguinte esquema:



Xa que logo, crúzanse os mapas de dous en dous, e dado que cada mapa presenta 5 valores, o resultado dun cruzamento depara 25 posibles combinacións dos valores iniciais que cómpre volver a reclasificar nos cinco valores iniciais. O método de cruzamento de mapas que se aplica é a suma dos mapas polos seus índices numéricos e a reclasificación, atendendo aos criterios establecidos na seguinte táboa:

FRAXILIDADE EN FUNCIÓN DO RELEVO		MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
		1	2	3	4	5
MOI BAIXA	1	2	3	4	5	6
BAIXA	2	3	4	5	6	7
MEDIA	3	4	5	6	7	8
ALTA	4	5	6	7	8	9
MOI ALTA	5	6	7	8	9	10

Criterios de reclasificación de cruzamentos planos de fraxilidade.

MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
1	2	3	4	5

O seguinte mapa é o resultado do cruzamento dos tres mapas. É xa que logo, o mapa de fraxilidade visual, en función do relevo.

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Axencia do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

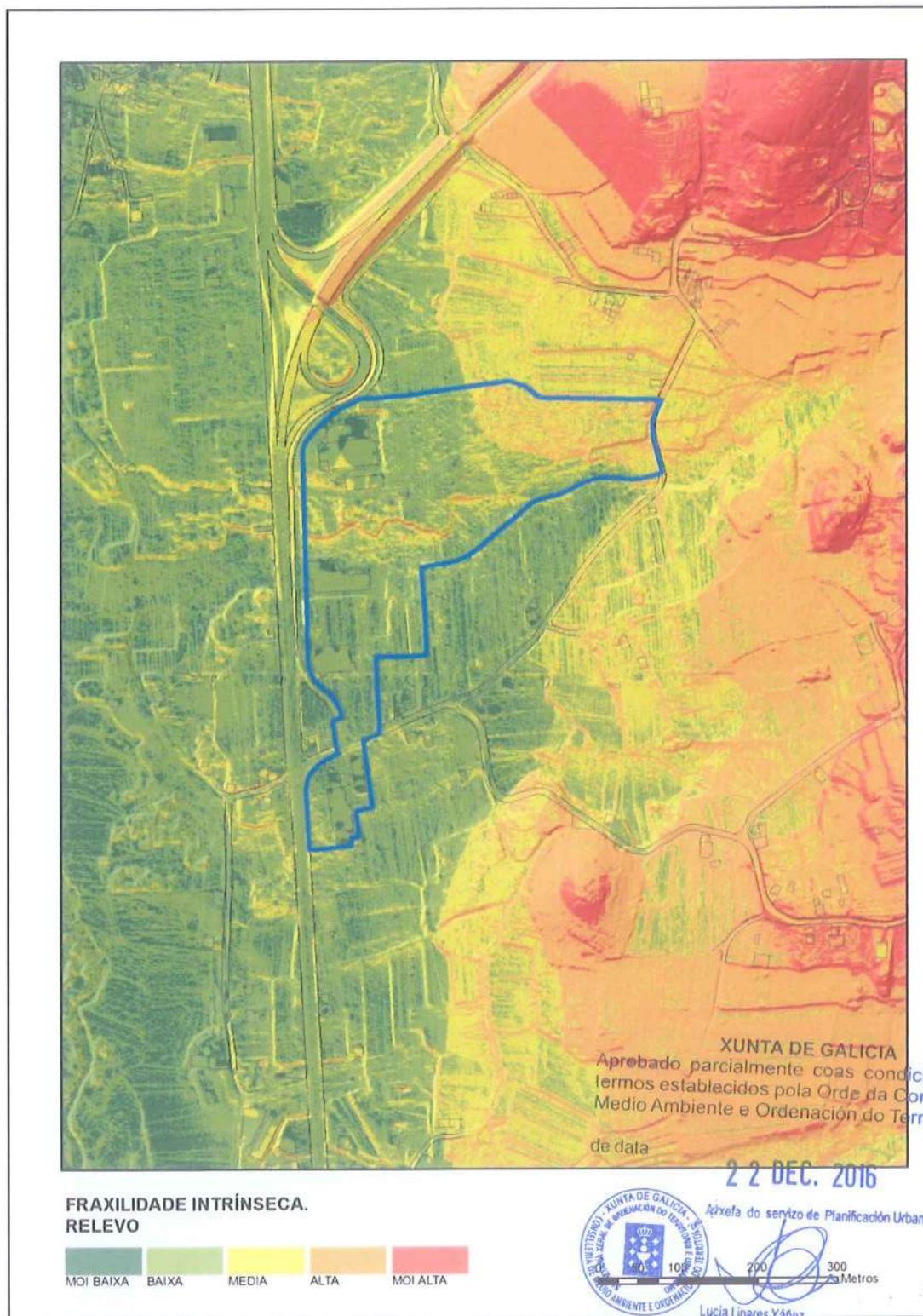
DILIGÉNCIA - Apócase provisionalmente para fins de sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



Sector de Ordenación Detallada SP-15-I

DILEXENCIA - Aprobado provisionalmente para la  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, ..... 16 MAR. 2016  
Secretaria General



22



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

**5.1.3.2. FRAXILIDADE VISUAL EN FUNCIÓN DÁ VEXETACIÓN E USOS DO SOLO**

Para o cálculo deste valor considérase o mapa de usos e coberturas do solo editado pola Xunta de Galicia E: 1/25.000. Os parámetros empregados e a fraxilidade atribuída a cada unidade do solo recóllese na seguinte táboa.

DESCRIPCION DAS COBERTURAS	ÍNDICE DE FRAXILIDADE
CONIFERAS	1
EUCALIPTO	1
EUCALIPTO E CONIFERAS	1
MESTURA DE ESPECIES ARBOREAS	1
REPOBOACIONS FORESTAIAS	1
ZONAS URBANAS	1
LÁMINA AGUA ARTIFICIAL	2
MATO E ESPECIES ARBOREAS	3
MOSAICO AGRICOLA E URBANO	3
ZONAS DOTACIONALES	3
ESPECIES CADUCIFOLIAS	4
ESPECIES PERENNIFOLIAS	4
MATO	4
MATO E ROCHEDO	4
MOSAICO DE CULTIVOS E ESPECIES ARBOREAS	4
VIEDOS E CULTIVOS LEOSOS	4
CULTIVOS E PRADOS	5
RIO	5
SISTEMAS XERAIS DE TRANSPORTE	5
ZONAS DE EXTRACCION OU VERTIDO	5

Parámetros e fraxilidade en función da vexetación e usos do solo

MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
1	2	3	4	5

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Afixo do servizo de Planificación Urbanística III

DINX - Ap. Oficio provisoriamente  
Lucía Linares Yáñez

Sesión de data

Caldas de Reis,

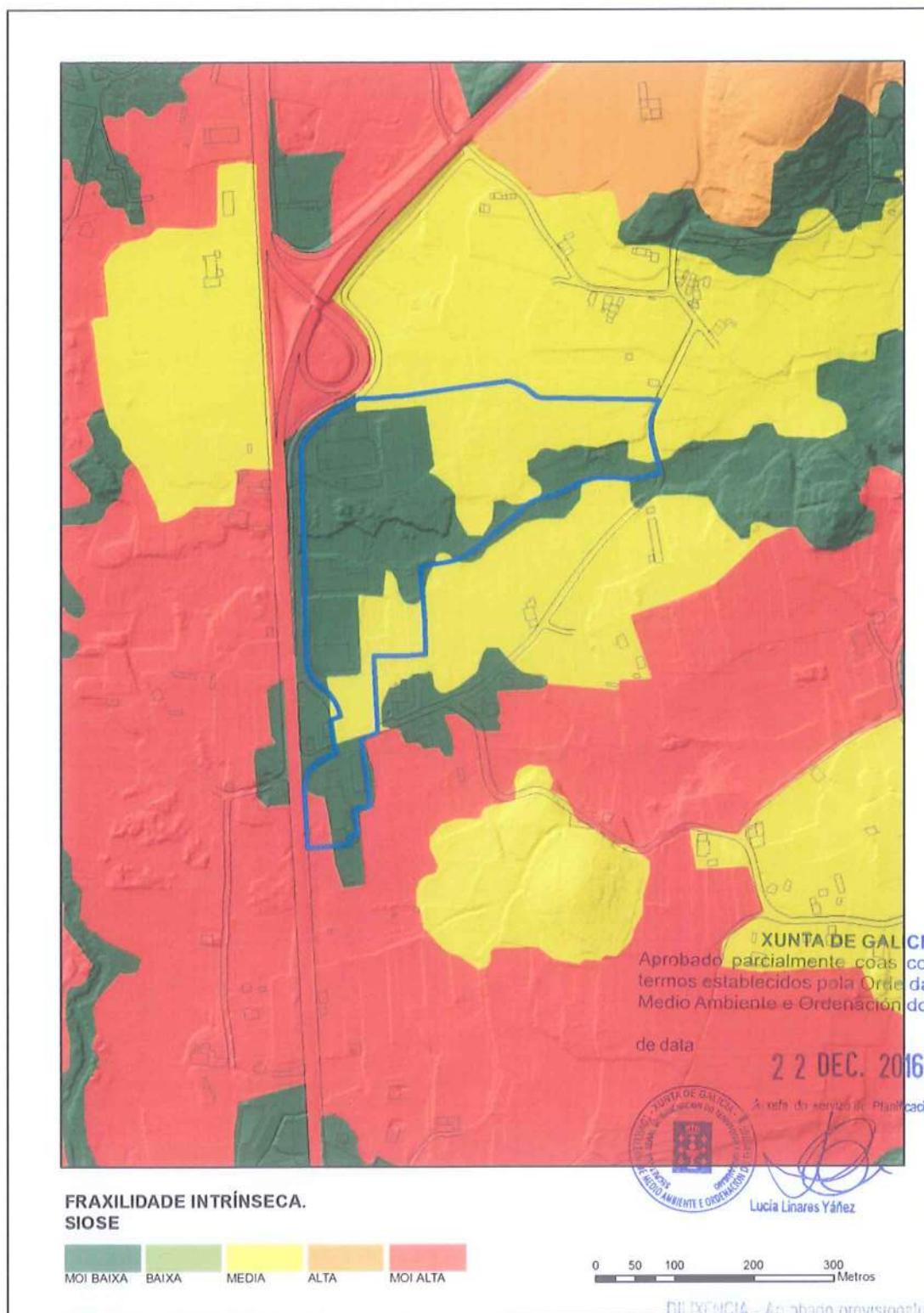
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

O mapa resultante é o seguinte:

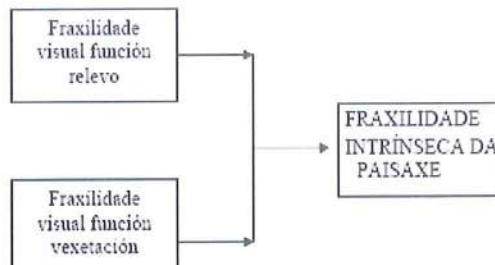




PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

### 5.1.3.3. FRAXILIDADE VISUAL INTRÍNSECA DA PAISAXE

Para obter o mapa da fraxilidade visual intrínseca da paisaxe, de acordo á metodoloxía exposta no primeiro apartado do capítulo, cómpre cruzar o mapa de fraxilidade visual en función da vexetación co mapa de fraxilidade visual en función do relevo.



Emprégase a seguinte táboa na reclasificación:

FRAXILIDADE VISUAL INTRÍNSECA DA PAISAXE		MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
		1	2	3	4	5
MOI BAIXA	1	2	3	4	5	6
BAIXA	2	3	4	5	6	7
MEDIA	3	4	5	6	7	8
ALTA	4	5	6	7	8	9
MOI ALTA	5	6	7	8	9	10

Criterios de reclasificación de cruzamentos planos de fraxilidade.

MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
1	2	3	4	5
44,74%	35,89%	12,12%	7,24%	0,01%

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Axefa do servizo de Planificación Urbanística III

Lucia Linares Yáñez

DILIXENCIA - Aprobada provisionalmente polo r...  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

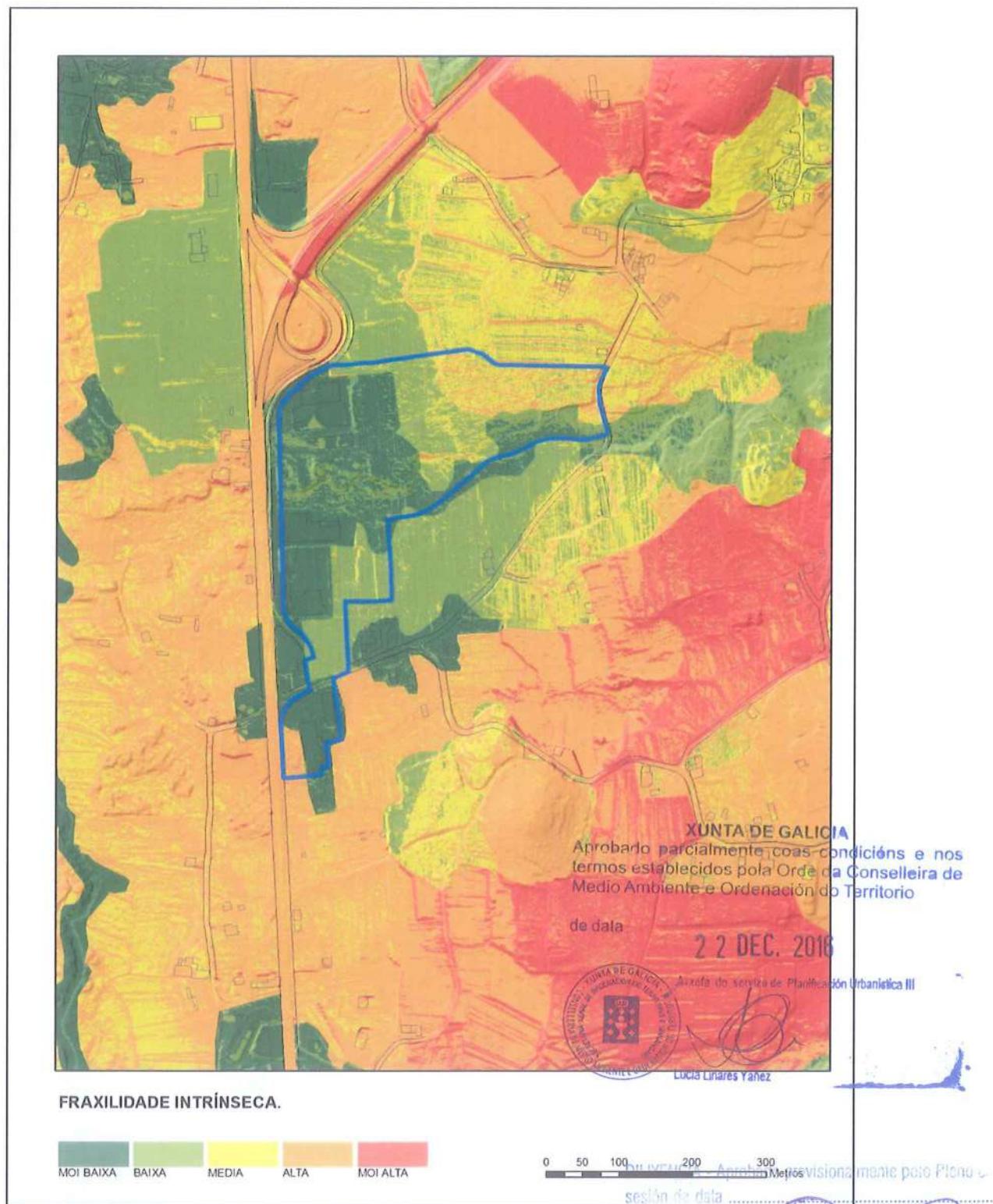
A Secretaria xeral





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

Esta valoración corresponde ao seguinte plano:





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

#### 5.1.4. CÁLCULO DA FRAXILIDADE VISUAL EXTRÍNSECA DA PAISAXE.

Consideráronse os puntos de interese de observación, baseándose en zonas relativamente frequentadas e que ademais gocen de vistas panorámicas, distinguíndose puntos estáticos e dinámicos nas principais vías de circulación.

Os puntos de interese de observación e as zonas visibles desde cada un deles son os que se representan nas seguintes imaxes:

##### PUNTOS DE OBSERVACIÓN ESTÁTICOS:

###### Vistas panorámicas

- Monte do Ameal
- Monte da Picota
- Monte de Santa María
- Pedra

###### Zonas de interese

- Núcleo de Marán
- Núcleo de Badoucos
- Castro de Badoucos

###### Percorridos de interese

- Camiño de Santiago

##### PUNTOS DE OBSERVACIÓN DINÁMICOS:

- N-550
- VARIANTE LESTE

Os puntos de interese de observación e as zonas visibles desde cada un deles represéntanse nas seguintes imaxes:

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Área de servizo de Planificación Urbanística II

Lucía Linares Yáñez

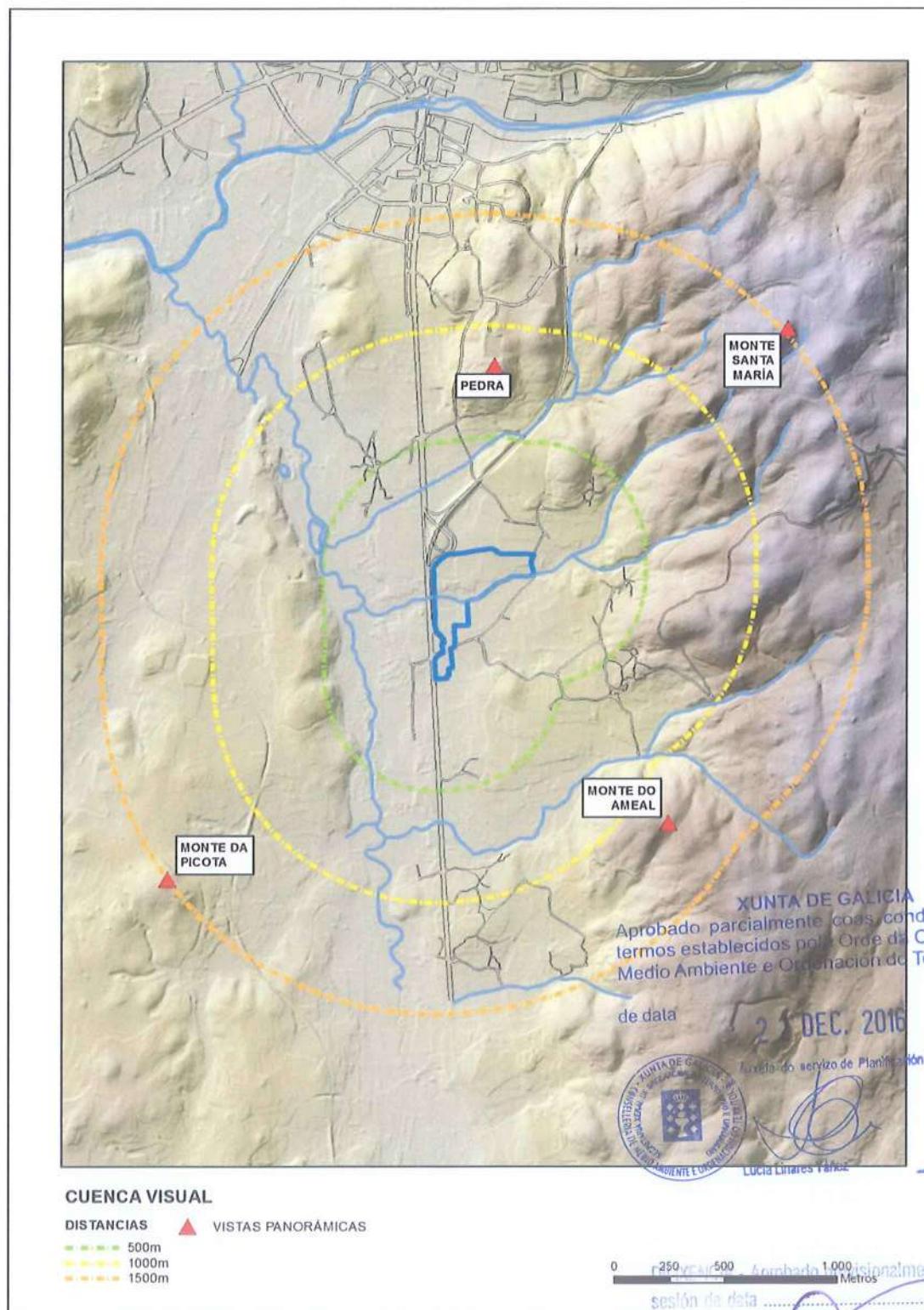
DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaria xeral



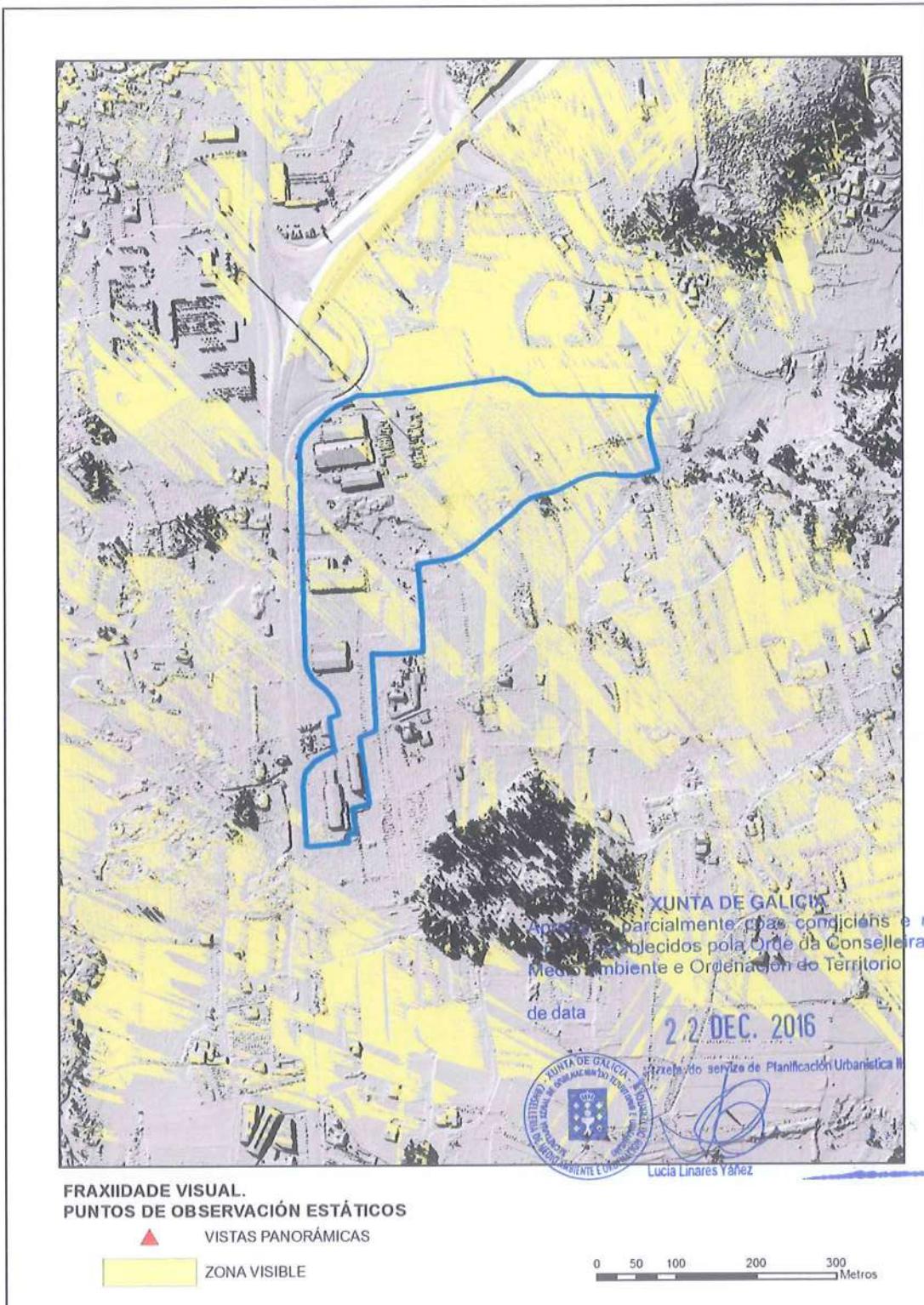
#### 5.1.4.1. PUNTOS DE OBSERVACIÓN ESTÁTICOS

##### A. VISTAS PANORÁMICAS





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



Sector de Ordenación Detallada SP-15-I

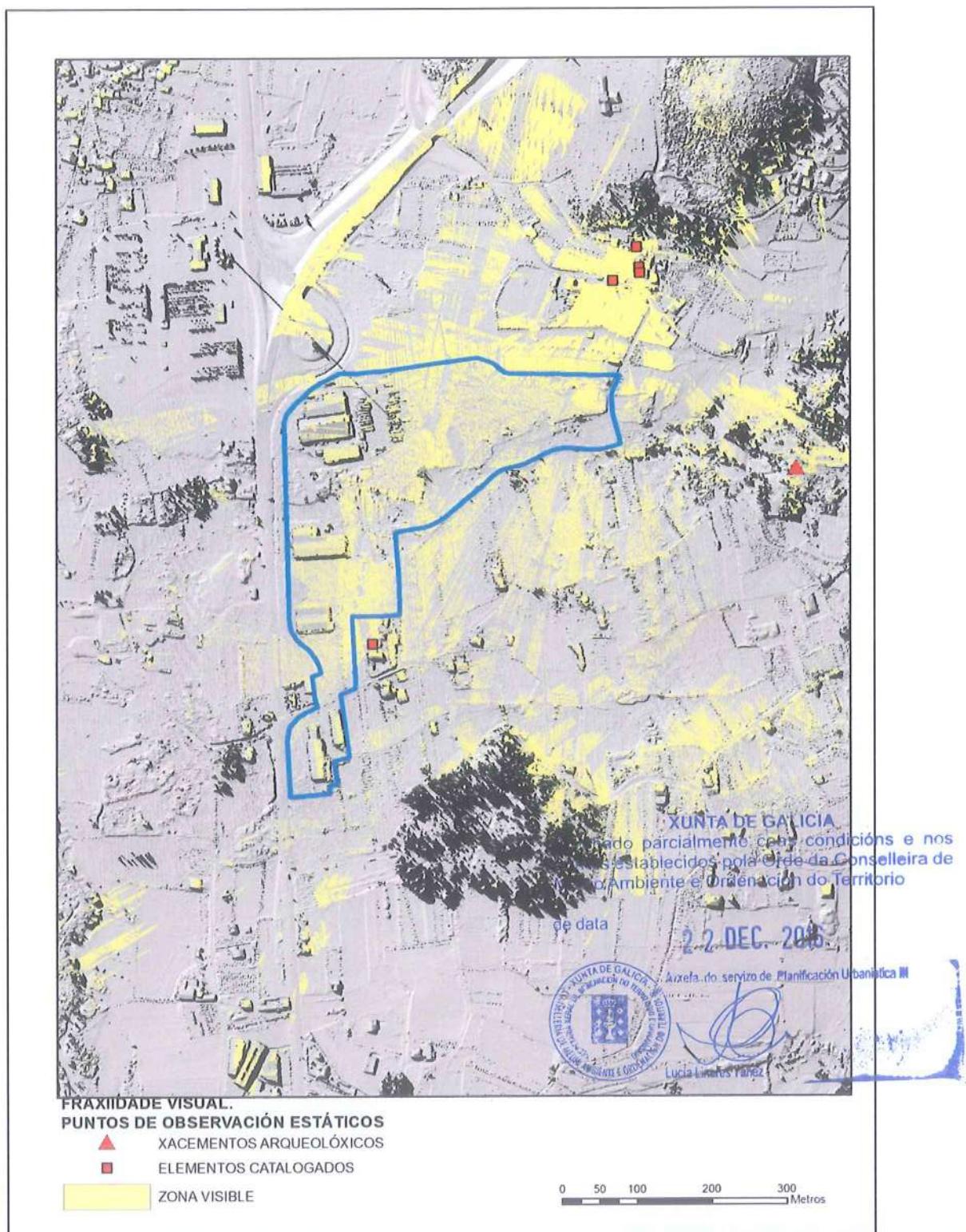
DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno e  
sesión de data 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis,





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

B. ZONAS DE INTERESE



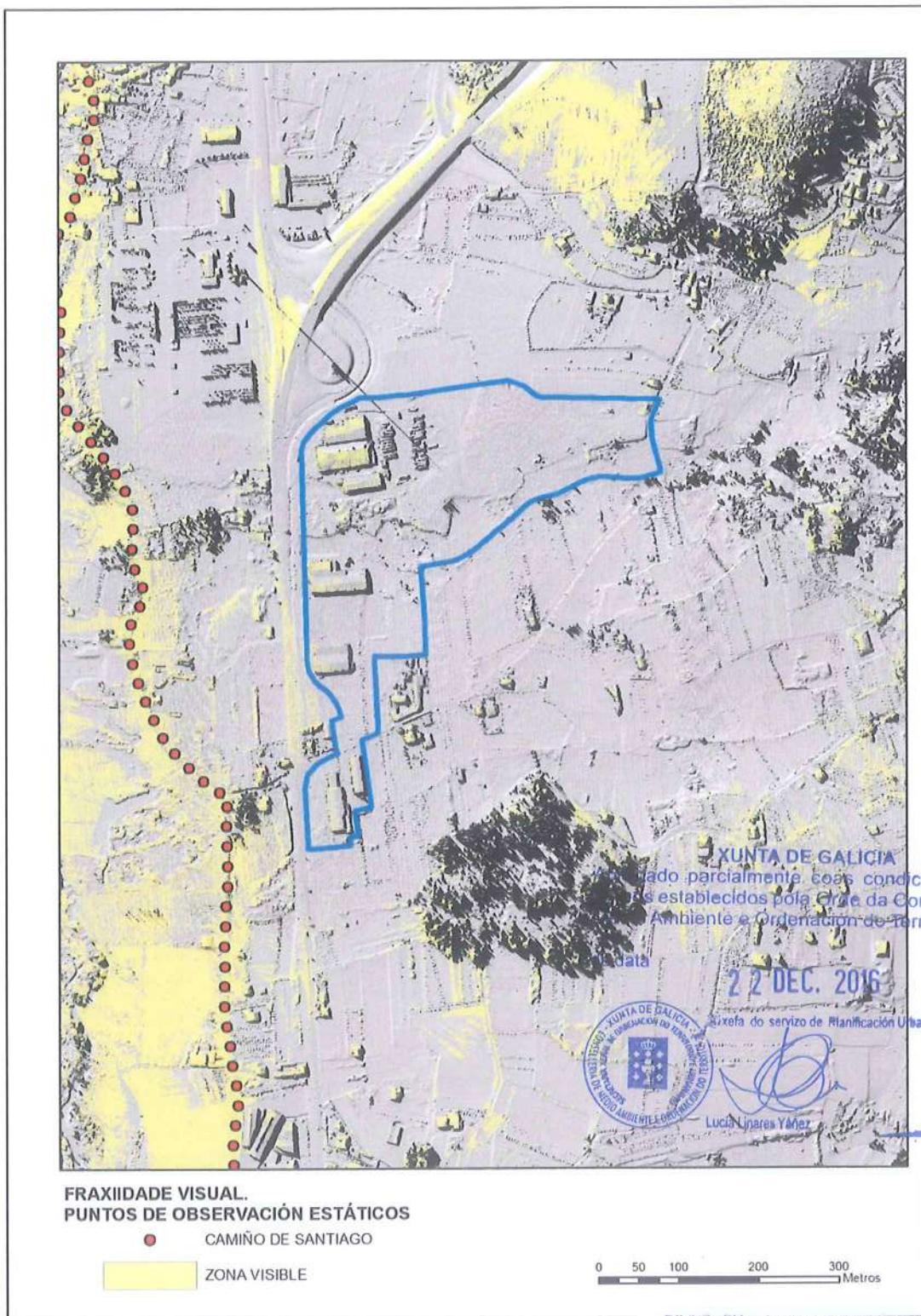
DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data .....  
Caldas de Reis, ..... 16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

C. CAMIÑOS DE INTERESE



DIXIXÉNIA: Aprobado provisionalmente polo Pleno da sesión da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

**D. FRAXILIDADE VISUAL EN FUNCIÓN DOS PUNTOS DE VISTA ESTÁTICOS**

Para determinar a fraxilidade visual en función dos puntos de vista estáticos, pártese dos mapas de cuncas visuais anteriores, que se adicionan entre si (cada mapa ten unha estrutura booleana isto é valor "0" ou "1") obtendo un mapa cun gradiente de valores entre "0" e "3".

O valor "0" prodúcese naquelas porcións do territorio non visibles dende ningún punto de vista mentres que o valores "3" representa as zonas visibles dende todos os puntos de vista considerados.

Polo tanto, é posible establecer un gradiente de fraxilidade segundo valor do mapa de fraxilidade de acordo a seguinte táboa.

TÁBOA DE RECLASIFICACIÓN	
NON VISIBLE	0
MOI BAIXA	1
MEDIA	3
MOI ALTA	5

Esta valoración correspón dese co seguinte plano:

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Afixo do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

DILIXENCIA - Aprobada provisionalmente polo Pleno  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, 16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



Sector de Ordenación Detallada SP-15-I

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral  
33

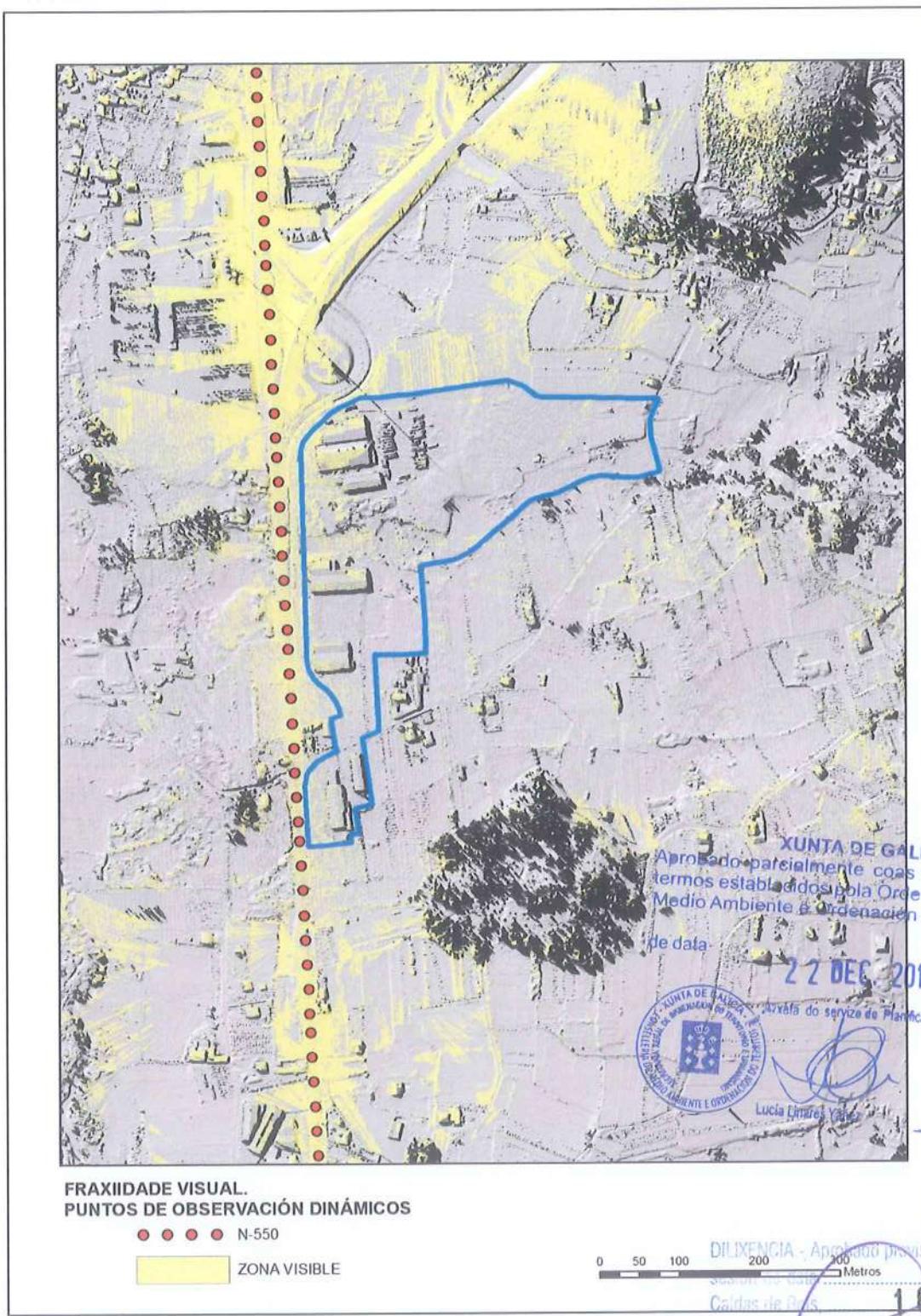


PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

5.1.4.2. PUNTOS DE OBSERVACIÓN DINÁMICOS

A. VIARIO PRINCIPAL

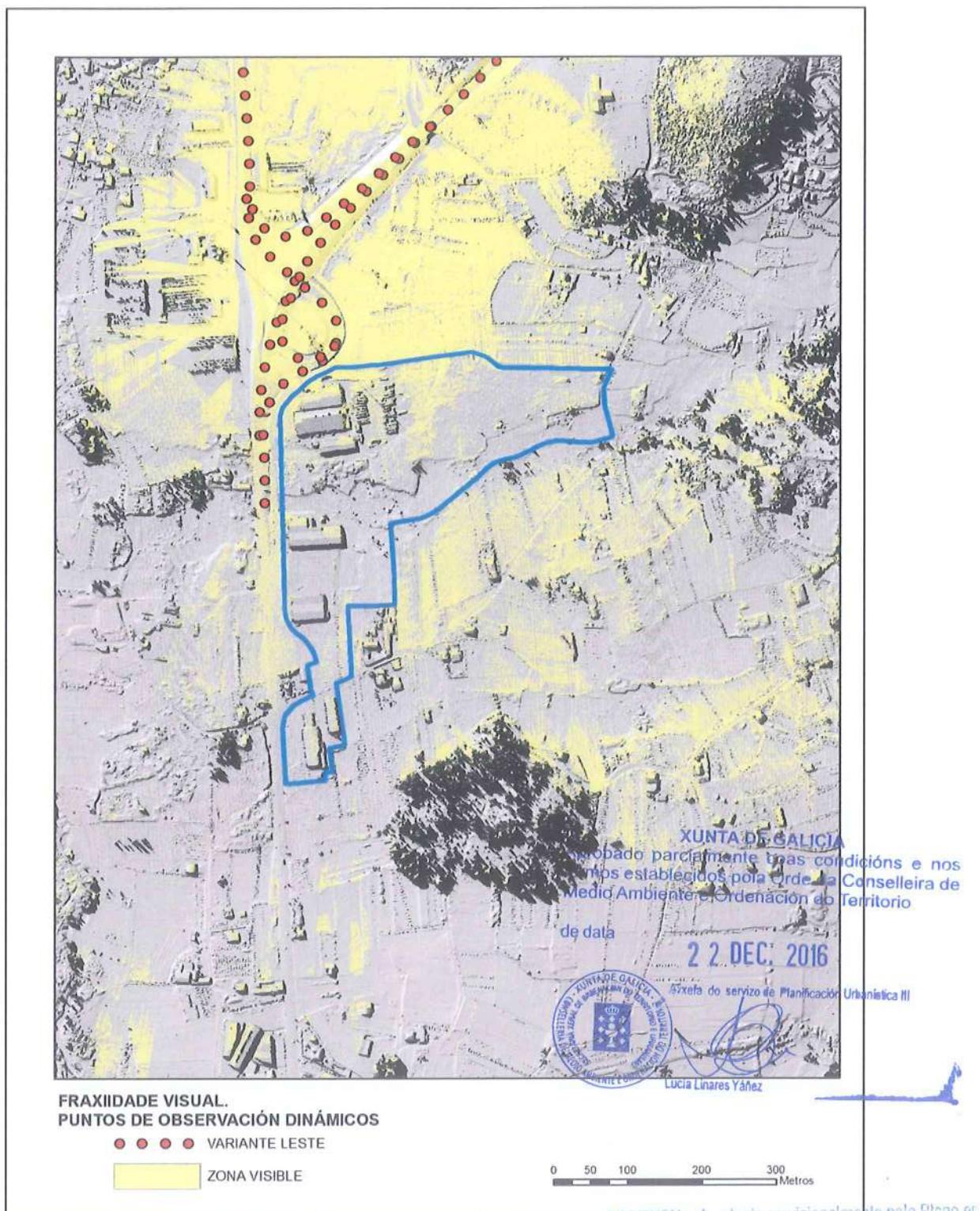
- N 550





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

• VARIANTE LESTE



Sector de Ordenación Detallada SP-15-I





PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

**B. FRAXILIDADE VISUAL EN FUNCIÓN DOS PUNTOS DE VISTA DINÁMICOS**

A valoración da fraxilidade visual dende os percorridos dinámicos faise tendo en conta a intensidade de uso das vías de comunicación dende as que se percibe a incidencia da actuación. Para elo pondérase a visibilidade dende cada unha das estradas en función do IMD e da velocidade media asociada a cada tipo de vía, de acordo coa seguinte táboa:

ESTRADA	CÓDIGO	ÍNDICE DE FRAXILIDADE VISUAL
VARIANTE LESTE	A	5
N-550	B	5

FRAXILIDADE	NON VISIBLE		VISIBLE
	0	B	
NON VISIBLE	0	0	5
A	5	5	10

NON VISIBLE	MEDIA	MOI ALTA
1	3	5

A valoración resultante da fraxilidade visual dende os puntos de observación dinámica exprésase no seguinte mapa:

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Alxeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente para la sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

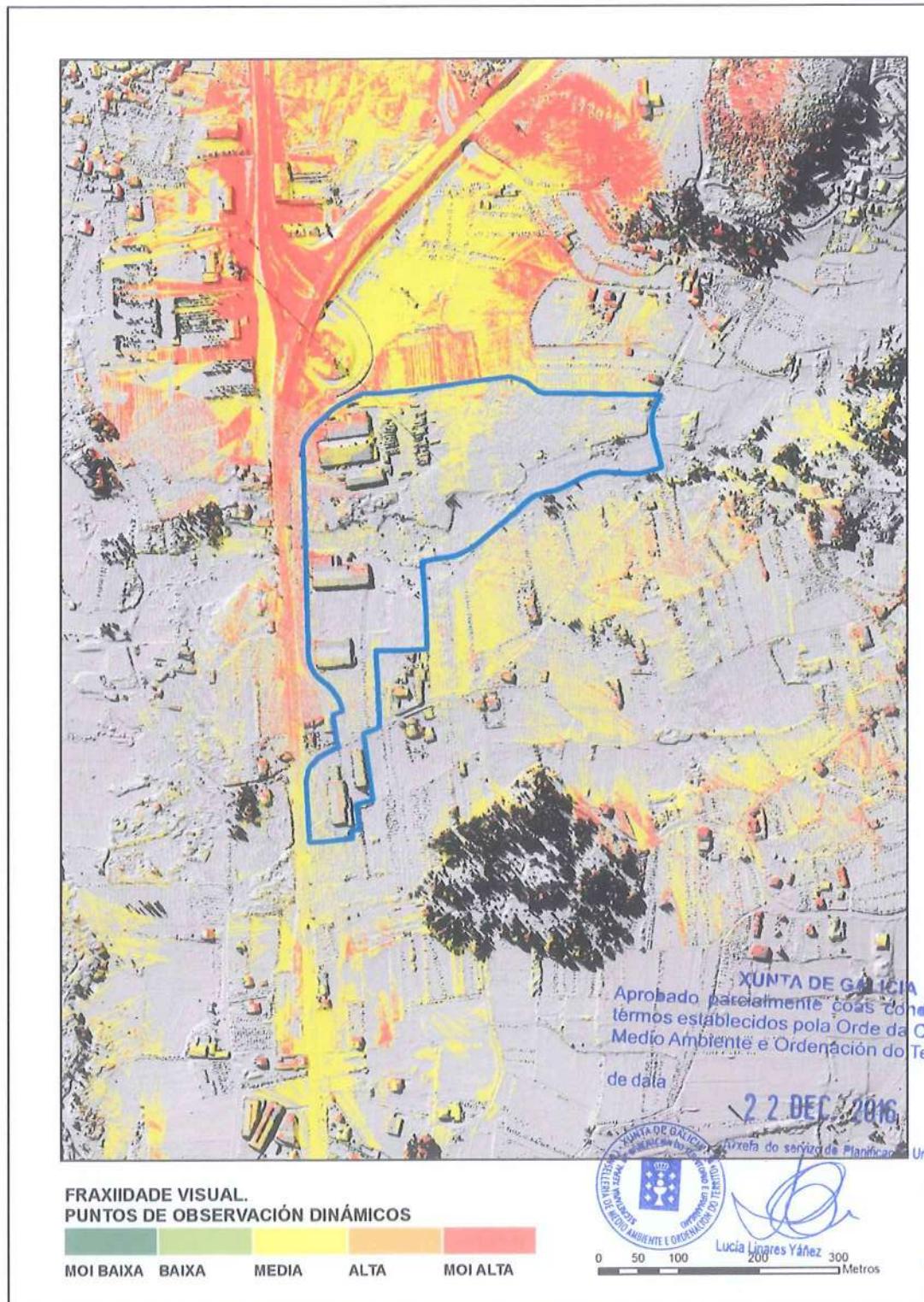
A Secretaría xeral



36



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis,

A Secretaría xeral



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

**5.1.4.3. A FRAXILIDADE VISUAL EXTRÍNSECA DA PAISAXE.**

Para determinar a fraxilidade extrínseca, pártese dos mapas fraxilidade visual dende os puntos de vista estáticos e dinámicos anteriores, que se adicionan entre si obtendo un mapa cun gradiente de valores entre "0" e "10".

O valor "0" prodúcese naquelas porcóns do territorio non visibles dende ningún punto de vista mentres que o valores "10" representa as zonas visibles dende todos os puntos de vista considerados.

Polo tanto, é posible establecer un gradiente de fraxilidade segundo valor do mapa de fraxilidade de acordo a seguinte táboa.

FRAXILIDADE VISUAL EXTRÍNSECA		NON VISIBLE	MOI BAIXA	MEDIA	MOI ALTA
NON VISIBLE	0	0	1	3	5
MEDIA	3	3	4	6	8
MOI ALTA	5	5	6	8	10

NON VISIBLE	MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
0	1	2	3	4	5
44,31%	15,26%	19,40%	15,49%	4,89%	0,64%

A valoración de síntese da fraxilidade visual extrínseca exprésase no seguinte mapa:

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Luxea do servizo de Planificación Urbanística III  
Lucía Linares Yáñez

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno  
senión de data \_\_\_\_\_  
Caldas de Reis, \_\_\_\_\_

16 MAR. 2016

A Sección de Verbal



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en sesión de data 16 MAR. 2016  
Caldas de Reis,

A Secretaría xeral



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

5.1.5. CÁLCULO DA FRAXILIDADE VISUAL DA PAISAXE.

Este mapa é o resultado de sumar o mapa de fraxilidade intrínseca co de fraxilidade extrínseca. Esta suma reclasifícase de acordo á seguinte táboa:

FRAXILIDADE VISUAL DA PAISAXE		MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
		1	2	3	4	5
NON VISIBLE	0	1	2	3	4	5
MOI BAIXA	1	2	3	4	5	6
BAIXA	2	3	4	5	6	7
MEDIA	3	4	5	6	7	8
ALTA	4	5	6	7	8	9
MOI ALTA	5	6	7	8	9	10

MOI BAIXA	BAIXA	MEDIA	ALTA	MOI ALTA
1	2	3	4	5
42,45%	37,04%	17,89%	2,60%	0,02%

XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral





XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións nos  
tempos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

de data Aprobación Definitiva  
de data 22 DEZ. 2016



Arxeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez



FRAXIIDADE VISUAL DA PAISAXE.



0 50 100 200 300 Metros

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión da data .....  
Caldas de Reis, ..... 16 MAR. 2016



A Secretaría xeral

41



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva

Para analizar esta imaxe é necesario considerar dous aspectos: o primeiro é que a fraxilidade, de acordo a esta metodoxía, non ten relación co valor ambiental do territorio, e en segundo lugar, cómpre considerar a orixe dos datos. O mapa está formado pola adición de dous planos, o de fraxilidade intrínseca cuxos compoñentes son os factores do relevo (altitude, pendentes, orientación e factores de altura do usos do solo), onde as alturas das ocupacións do solo diminúen a fraxilidade e, doutra banda, o de fraxilidade extrínseca o que incrementa o valor da fraxilidade nas zonas más expostas de visión. Dadas estas premisas, temos que dentro do concello as fraxilidades más baixas producense en xeral nas zonas baixas e nos vales más pechados, namentres que as altas producense nas cimas dos montes, nas ladeiras con fortes pendentes.

Aprobado en acuerdo de los Cabildos de las Comarcas e los términos establecidos pola Ordenanza de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016

## 5.2. CALIDADE

Para establecer a calidade da paisaxe facemos unha valoración sobre os usos do solo, por que estes están ligados entre outros factores á xeomorfología, é dicir, acoutan espazos de characteristicamente mais ou menos homoxéneas e por que dependendo da cobertura dominante poderemos establecer uns criterios de valoración das diversidade, cromatismo e textura do territorio

De acordo a iso establecemos a seguinte valoración.

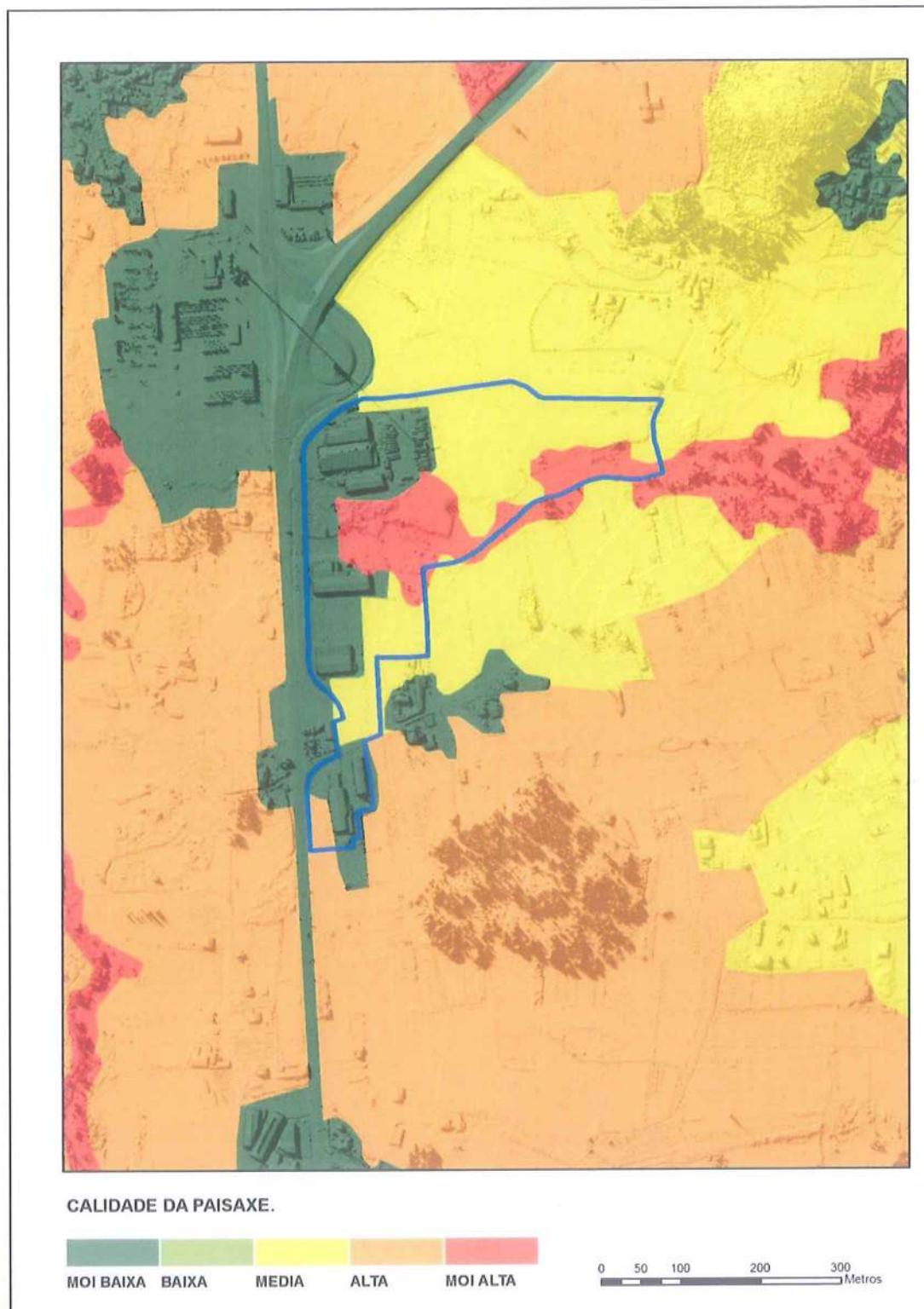
DESCRIPCION DAS COBERTURAS	CALIDADE
ZONAS URBANAS	1
LÁMINA AGUA ARTIFICIAL	1
ZONAS DOTACIONALES	1
SISTEMAS XERAIS DE TRANSPORTE	1
ZONAS DE EXTRACCION OU VERTIDO	1
EUCALIPTO	2
CONIFERAS	3
EUCALIPTO E CONIFERAS	3
REPOBOACIONS FORESTAIOS	3
MOSAICO AGRICOLA E URBANO	3
MATO	3
MESTURA DE ESPECIES ARBOREAS	4
MATO E ESPECIES ARBOREAS	4
MOSAÍCO DE CULTIVOS E ESPECIES ARBOREAS	4
VIEDOS E CULTIVOS LEOSOS	4
CULTIVOS E PRADOS	4
ESPECIES CADUCIFOLIAS	5
ESPECIES PERENNIFOLIAS	5
MATO E ROCHEDO	5
RIO	5

Resultando o seguinte mapa:

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno el  
señal de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS  
Aprobación Definitiva



DILIXÉNCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016

A Secretaría xeral



**XUNTA DE GALICIA**

Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

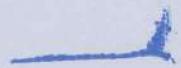
de data

**22 DEC. 2016**



Ajaxeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez



DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
**10 MAR. 2016**



A Secretaría xeral





## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CALDAS DE REIS

Aprobación Definitiva

### XUNTA DE GALICIA

Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



### [C] PLANOS

DILIGÉNCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



A Secretaria xeral

53



A continuación achéganse os seguintes planos de información e ordenación:

PLANO 1. SITUACIÓN E DELIMITACIÓN DO SECTOR

PLANO 2A. ESTADO ACTUAL E DETERMINACIÓN DO PXOM

PLANO 2B. INFORMACIÓN CATASTRAL

PLANO 3.1. ESTRUCTURA VIARIA E ALINEACIÓN

PLANO 3.2. ORDENACIÓN E REGULACIÓN

PLANO 3.3. ORDENACIÓN E USOS PORMENORIZADOS

PLANO 3.4. SECCIÓN DO SECTOR

PLANO 4.1. REDE DE ABASTECIMENTO DE AGUA

PLANO 4.2. REDE DE SANEAMENTO DE PLUVIAIS

PLANO 4.3. REDE DE SANEAMENTO DE RESIDUAIS

PLANO 4.4. REDE DE SUBMINISTRACIÓN DE ENERXÍA ELÉCTRICA

PLANO 4.6. REDE DE TELECOMUNICACIÓN

DILIXENCIA - Aprobado provisionalmente polo Pleno  
sección da data .....  
Caldas de Reis, .....  
16 MAR. 2016



A Secretaría xeral

54



DELIMITACIÓN

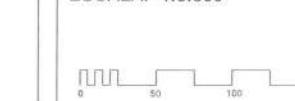
CLAVE E NOME:	SP-15-I
FOLLAS DE REF. NA SÉRIE O-2:	10
FOLLAS DE REF. NA SÉRIE O-3:	20-K,20-L,21-K,21-L
PETRA	

## PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS

### PLANOS DE ORDENACIÓN

PETRA

ESCALA: 1:5.000



TÍTULO:

SITUACIÓN E DELIMITACIÓN  
DO ÁMBITO

APROBACIÓN DEFINITIVA

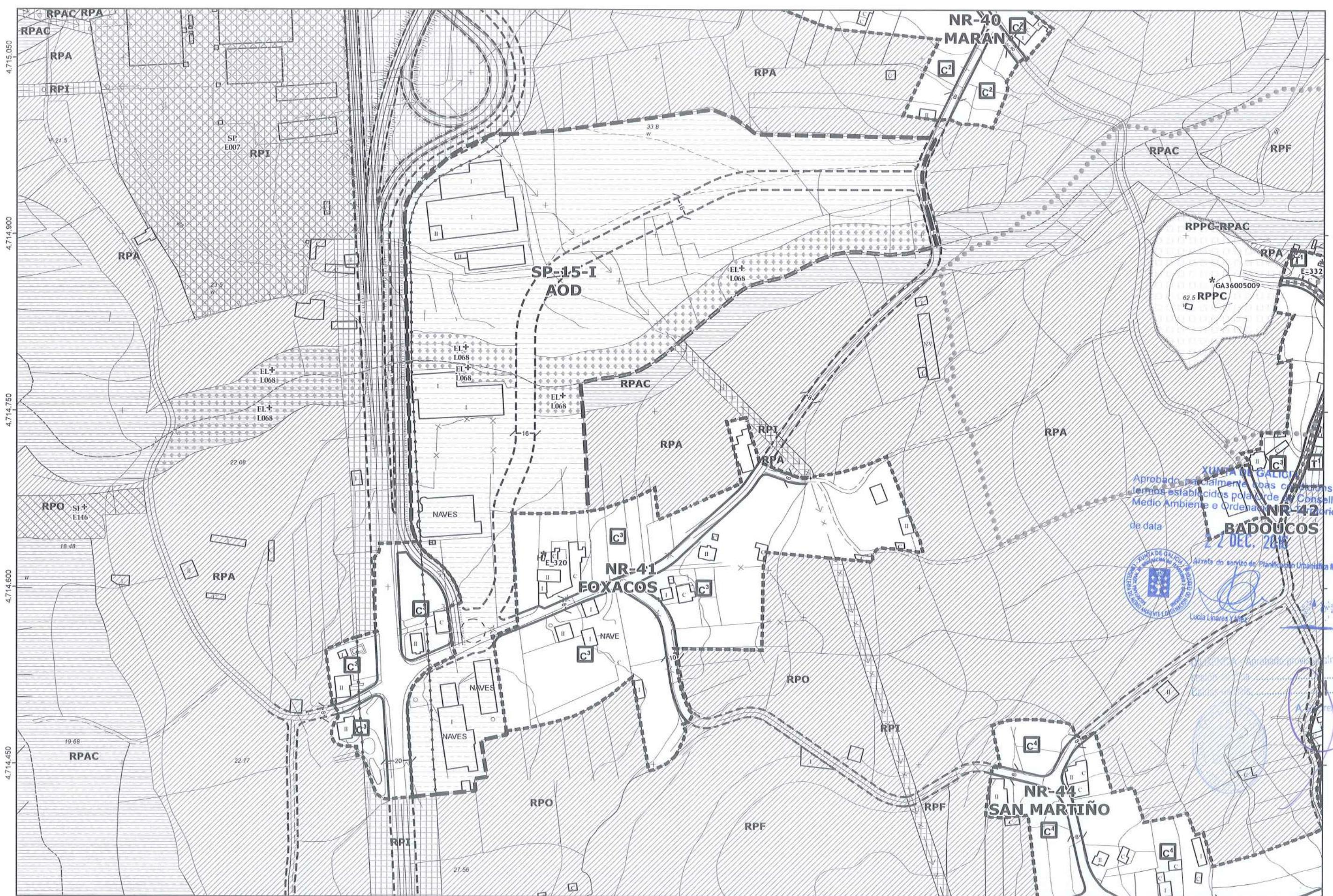
SANTIAGO N. LÓPEZ FONTÁN ICCP, COLEXIADO N° 16.856

PLANO N°: 1

FOLLA: 1 DE 1



DATA: XULLO 2.2015



**SOLO URBANO**

- LÍMITE DE SOLO URBANO
- LÍMITE DE SOLO URBANO NON CONSOLIDADO
- LÍMITE DE PLAN ESPECIAL
- LÍMITE DE ORDENANZA
- CONSOLIDADO
- NON CONSOLIDADO
- ORDENANZA
- Nº DE PRANTAS

**ALIACIÓN EXTERIOR**

- ALIACIÓN INTERIOR
- CAMBIO DE ALTURA
- SECTOR DELIMITADO
- VIARIO PROPOSTO
- LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN AILLADA

**SOLO URBANIZABLE**

- LÍMITE DE SOLO URBANIZABLE
- NON DELIMITADO

**SOLO RÚSTICO**

- RPF, FORESTAL
- RPP, PAISAXÍSTICO
- RPA, AGRARIO
- RPN, ESPAZOS NATURAIS
- RPO, ORDINARIO
- RPAC, AGUAS E CAUCES
- RPPC, PATRIMONIO CULTURAL
- RPI, INFRAESTRUTURAS

**SISTEMAS XERAIS**

- ESPAZOS LIBRES
- EQUIPAMENTOS
- SISTEMAS LOCAIS
- ESPAZOS LIBRES
- EQUIPAMENTOS

**USOS**

- AD. ADMINISTRATIVO
- AS. ASISTENCIAL
- CE. CEMITERIO
- CO. COMERCIAL
- DP. DEPORTIVO
- ED. EDUCATIVO
- RE. RELIXIOSO
- SA. SANITARIO
- SC. SOCIOCULTURAL
- SP. SERVIZO PÚBLICO

**PROPOSTO**

- USO: DP - P
- TITULARIDADE

**CLAVE SISTEMA**

**E001**

**ALIACIÓN EXTERIOR**

- ALIACIÓN INTERIOR
- CAMBIO DE ALTURA
- SECTOR DELIMITADO
- VIARIO PROPOSTO
- LIÑA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
- ACTUACIÓN AILLADA

**CATÁLOGO**

- AREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL DOS XACEMENTOS
- AREA DE RESPETO DOS XACEMENTOS
- PROTECCIÓN DOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS
- FINCA SINGULAR

**T: TRADICIONAL, C: COMÚN**

**SOLO RÚSTICO**

- RPF, FORESTAL
- RPP, PAISAXÍSTICO
- RPA, AGRARIO
- RPN, ESPAZOS NATURAIS
- RPO, ORDINARIO
- RPAC, AGUAS E CAUCES
- RPPC, PATRIMONIO CULTURAL
- RPI, INFRAESTRUTURAS

**SISTEMAS XERAIS**

- ESPAZOS LIBRES
- EQUIPAMENTOS
- SISTEMAS LOCAIS
- ESPAZOS LIBRES
- EQUIPAMENTOS

**USOS**

- AD. ADMINISTRATIVO
- AS. ASISTENCIAL
- CE. CEMITERIO
- CO. COMERCIAL
- DP. DEPORTIVO
- ED. EDUCATIVO
- RE. RELIXIOSO
- SA. SANITARIO
- SC. SOCIOCULTURAL
- SP. SERVIZO PÚBLICO

**PROPOSTO**

- USO: DP - P
- TITULARIDADE

**CLAVE SISTEMA**

**E001**

**NR-XX** NÚCLEO RURAL  
**SP-XX** SECTOR DE PLANEAMENTO DE SOLO URBANIZABLE  
**AP-XX** ÁMBITO DE PLANEAMENTO EN SOLO URBANO NON CONSOLIDADO  
**API-XX** ÁMBITO DE PLANEAMENTO INCORPORADO EN SOLO URBANO CONSOLIDADO  
**AA-XX** ACTUACIÓN AISLADA EN SOLO URBANO CONSOLIDADO  
**R** RESIDENCIAL  
**T** TERCIARIO  
**Th** TERCIARIO HOTELEIRO  
**I** INDUSTRIAL  
**D** DOTACIONAL

**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

**FETRA**

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

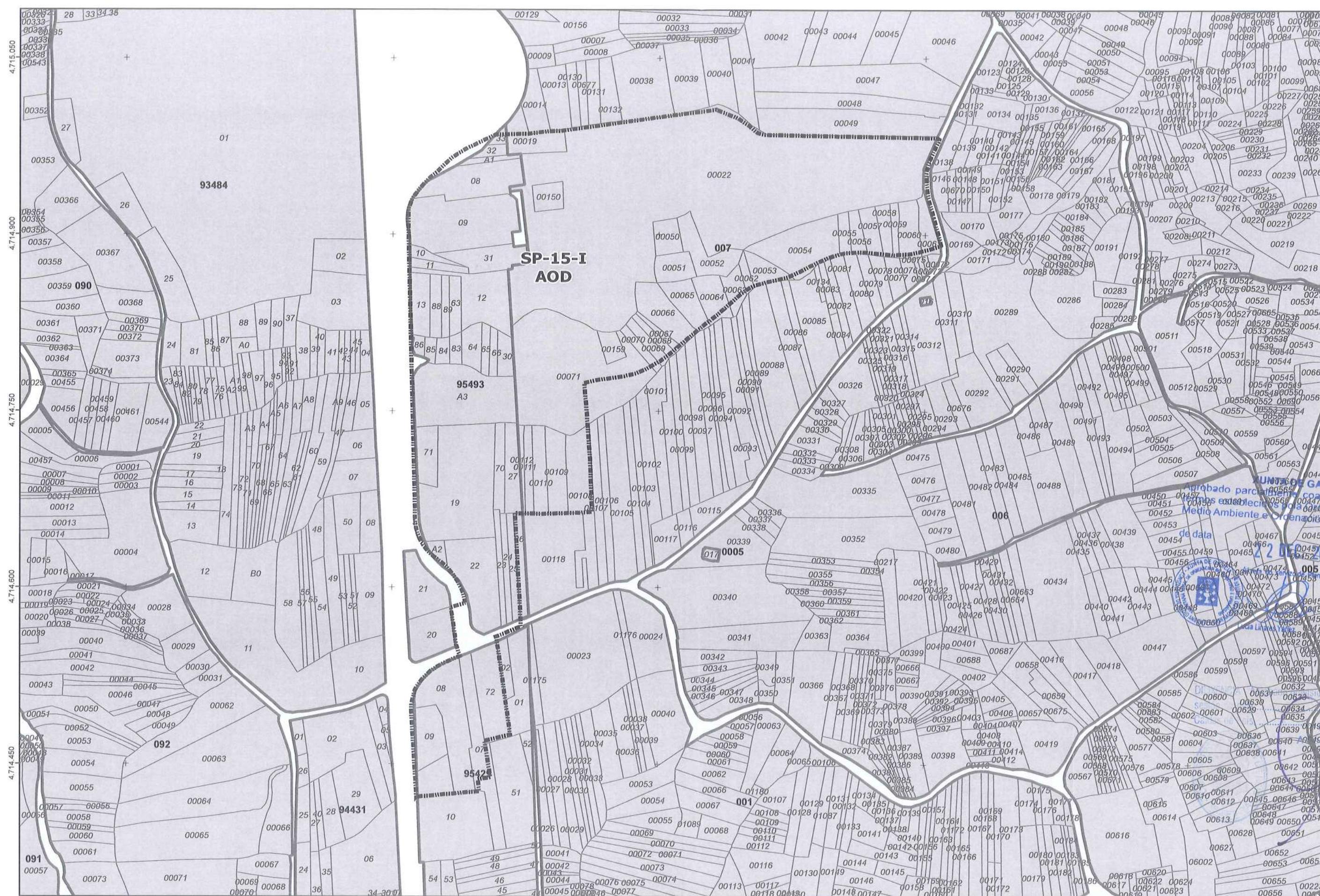
**SANTIAGO LOPEZ FONTE ICER-COLEXICO N° 16824**

<b>PLANO N°</b>	<b>FOLLA</b>
02A	1 de 1
<b>CLAVE</b>	<b>SP-15-I</b>
<b>DATA</b>	XULLO 2015

**ESTADO ACTUAL E DETERMINAÇOES DO PLAN XERAL**

**ESCALA** 1:3.000

**0 10 20 40 m**



POLÍGONO  
PARCELA

**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS**

PLANOS DE ORDENACIÓN  
PETRA

APROBACIÓN DEFINITIVA  
SANTIAGO LÓPEZ FONTE ICOP COLECCIÓN N° 1000

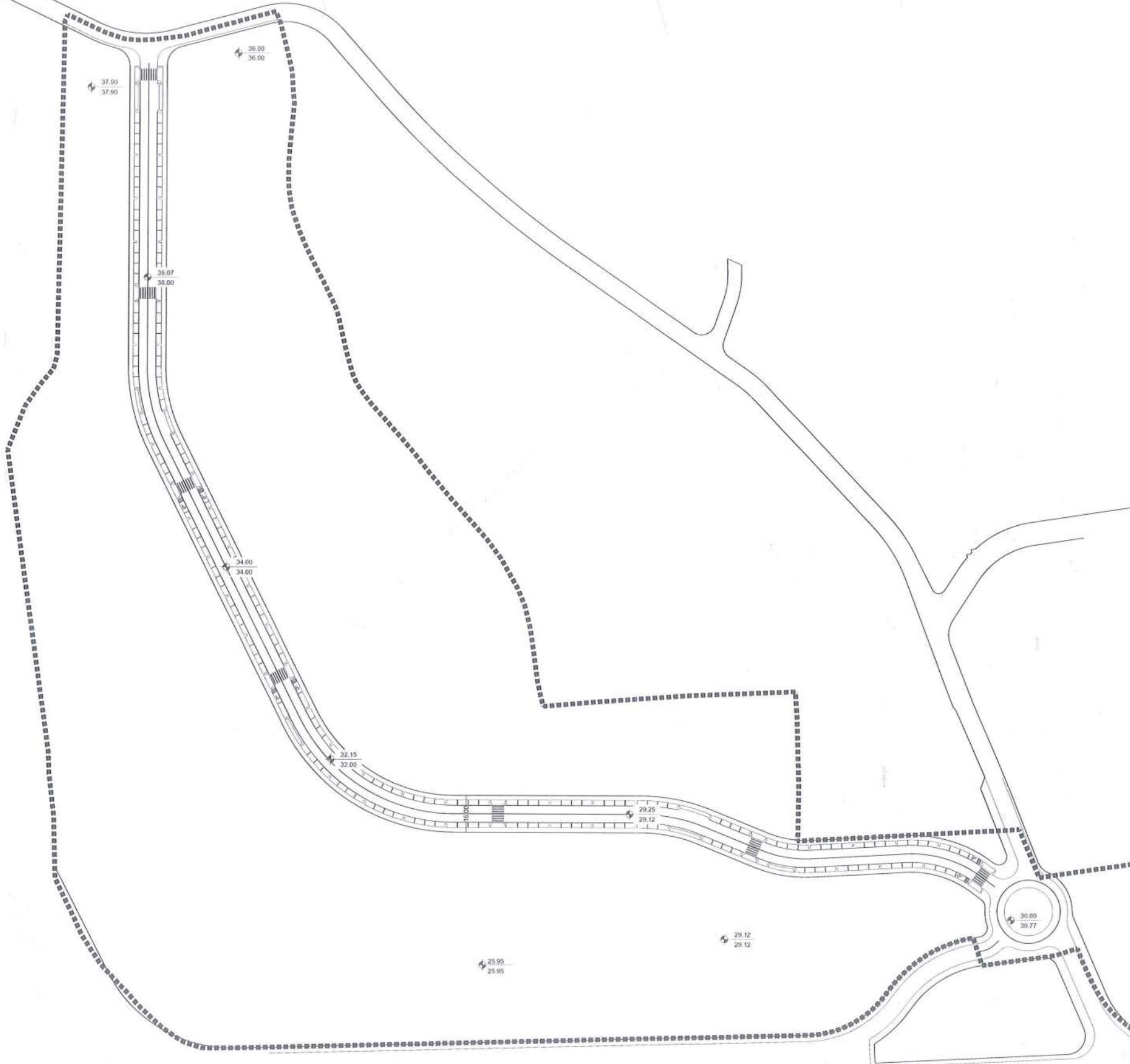
PLANO N°  
02B  
FOLLA  
1 de 1  
CLAVE  
SP-15-I  
DATA  
XULLO 2015

FOLLAS DE REF. NA SERIE O-2:  
10  
  
FOLLAS DE REF. NA SERIE O-3:  
20K, 20L, 21K, 21L



1:3.000

0 10 20 40 m



XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e no  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Luzia Linares Yáñez

DIRECCIÓN: Aprobada provisionalmente polo Plano el:  
29.52  
29.59  
data:  
Caldas de Reis  
16 MAR. 2016  
A Servizo de vías



DELIMITACIÓN	COTA PROXECTADA
ALINEACIÓN	COTA EXISTENTE
VÍAS DE DIBUJO	
VÍAS DE APARCAMENTO	
DELIMITACIÓN PARCELAS	
EKO DO VARIO	
PREVISIÓN CARRIL-BICI	

SECCIÓN TIPO	PRAZAS DE APARCAMENTO
SECCIÓN 1	200 m²
SECCIÓN 2	200 m²

SECCIÓN TIPO	PRAZAS DE APARCAMENTO
SECCIÓN 1	200 m²
SECCIÓN 2	200 m²

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS		APROBACIÓN DEFINITIVA
CLAVE E NOME:	SP-151	
FOLIAS DE REF. NA EDICIÓN Q2:	10	
FOLIAS DE REF. NA EDICIÓN Q3:	20-K-20-L-21-K-21-L	
ESCALA:	1:1.000 (A1)	TÍTULO:
		ESTRUCTURA VIARIA E ALINEACIONES
PLANO N.º:	3.1	FOLIA: 1 DE 1
		DATA: XULIO 2015



DELIMITACIÓN  
ÁREA DE MOVIMENTO DA EDIFICIÓN  
EDIFICIÓN  
LÍmite de ocupación baixo rasante e sobre rasante  
Límite de ordenanza  
Límite grao da ordenanza  
Pasaxe interior couzada

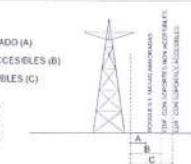
M1 P1  
(III)  
M1 P2  
(III)  
M1 P3  
(III)  
M1 P4  
(III)

NÚMERO DE MANZANA  
NÚMERO DE PARCELA  
ALTURA DA EDIFICACIÓN

AUREACIÓN  
VARIO ACERAS  
VARIO APARCAMENTO  
DELIMITACIÓN PARCELAS  
LINEA LÍmite de edificación (por servidumbres)  
LINEA DE SERVIDUMBRE

AFECCIONES DA LINHA ELÉCTRICA DE A.T.  
LÍmite de plantación de arborado (A)  
Límite de construcións non accesibles (B)  
Límite de construcións accesibles (C)  
POLEAS Y MAZANAS  
TIP. CON CORTINAS Y ACCESIBIL.

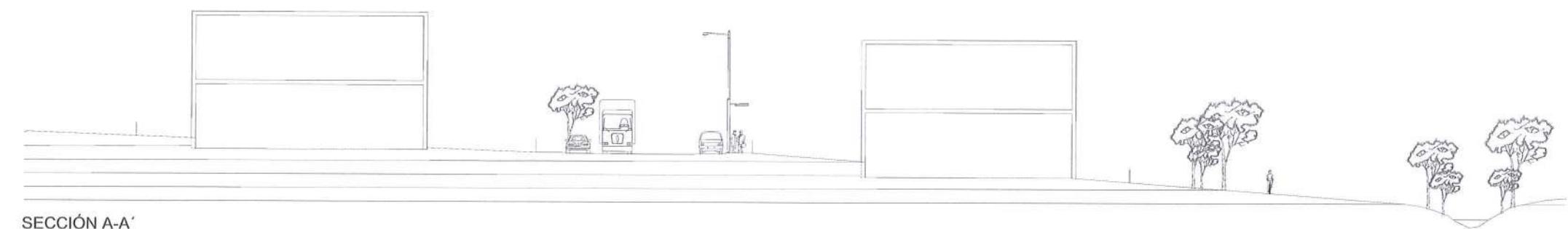
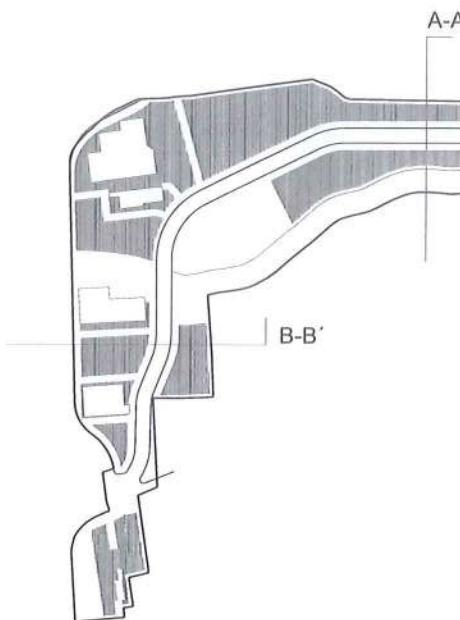
A = 1.5 + Vb/vj / 100 = 1.5 + 220 / 100 = 2.215 m (n/n. 2 m)  
B = 3.3 + Vb/vj / 100 = 3.3 + 220 / 100 = 1.409 m (n/n. 4 m)  
C = 3.3 + Vb/vj / 100 = 3.3 + 220 / 100 = 2.233 m (n/n. 5 m)



CLAVE E NOME:  
SP-15-I  
FOLIAS DE REF. NA SERIE O-Z:  
10  
FOLIAS DE REF. NA SERIE O-Z:  
20-K-29-L-21-K-214.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
ESCALA: 1:1.000 (A1) TÍTULO:  
ORDENACIÓN E REGULACIÓN  
FOLIA: 1 DE 1  
DATA: XULLO 2015





SECCIÓN A-A'

XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e no  
temos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



Alexea do servizo de Planificación Urbanística III  
Lucía Linares Yáñez



SECCIÓN B-B'

DILIXENCIA.- Aprobado provisionalmente polo Pleno el  
segundo de marzo de 2016  
Caldas de Reis, ...  
16 MAR. 2016  
A Secretaría xeral



16 MAR. 2016  
A Secretaría xeral

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS		APROBACIÓN DEFINITIVA
CLAVE XERAL: SP-151	PLANOS DE ORDENACIÓN	REQUERIMENTO DE APROBACIÓN
FOLGAS DE REF. NA SERIE O-2 10	ESCALA: 1:1.000 (A1)	TÍTULO: 3.4
FOLGAS DE REF. NA SERIE O-3 20-K-20-L-21-K-214	SECCIONES DO ÁMBITO	FOLLA: 1 DE 1
	JUUL	DATA: XULIO 2015



XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos  
termos establecidos pola Orde da Conselleira de  
Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016

Afixada no servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

DILIGENCIA Aprobado provisionalmente polo Pleno en  
sesión de día 16 de marzo de 2016.  
A Secretaria vocal

16 MAR. 2016

REDE EXISTENTE	
DELITACIÓN	REDE DE ABASTECIMIENTO
ALUMINIÓN	REDE DE ABASTECIMIENTO
VARIO DEBARRUAS	DEPÓSITO
DELITACIÓN PARCELAS	BOMBEO
	ETAP

SISTEMAS XERAIS PROPOSTOS PXOM	
REDE PRINCIPAL	REDE DE ABASTECIMIENTO
DEPÓSITO	DEPÓSITO
BOMBEO	HIDRANTE
ETAP	BOMBEO
	PUNTO DE CONEXIÓN

REDE PROPOSTA ABO	
REDE PRINCIPAL	REDE DE ABASTECIMIENTO
DEPÓSITO	DEPÓSITO
BOMBEO	HIDRANTE
ETAP	BOMBEO
	PUNTO DE CONEXIÓN

CLAVE/ NOME:	SP-151
TOLLAS DE RÍA: NATUREZA:	10
TOLLAS DE RÍA: NATUREZA:	20-K-204-L-21-K-214

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS	
PLANOS DE ORDENACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
PETRA	PLANO Nº: 4.1
ESCALA: 1:10000	TÍTULO: REDE DE ABASTECIMIENTO
FOLIO: 1 de 1	DATA: XULIO 2015



REDE EXISTENTE  
DELIMITACIÓN  
ALINEACIÓN  
VARIO BEIRARRUAS  
DELIMITACIÓN PARCELAS

SISTEMAS XERAIS PROPOSTOS P/XOM  
CUNETA EXISTENTE  
REDE DE PLUVIAS  
PUNTO DE VEREDO  
REGATO EXISTENTE

REDE PROPOSTA AOD  
REDE PRINCIPAL  
REDE SECUNDARIA

PUNTO DE CONEXIÓN

PUNTO DE VERTIDO

APOINTACIÓN EXTERIOR A CONSIDERAR

PRETRATAMIENTO

CÓDIGO EXTERNO: SP-151  
TÍTULOS DE REF. N.º SERIE Q2:  
10  
TOLLAS DE REF. N.º SERIE Q3:  
20-K-20-L-21-K-214.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS  
PLANOS DE ORDENACIÓN  
APROBACIÓN DEFINITIVA  
ESCALA: 1:1.000 (AT)  
TÍTULO: REDE DE SANEAMENTO,  
PLUVIAS  
FOLIO: 1 DE 1  
DATA: JULIO 2015

4.2



XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016

Aixeta do servizo de Planificación Urbanística III

Lucía Linares Yáñez

16 MAR. 2016

A. Secretaría xeral

REDE EXISTENTE	
DELIMITACIÓN	— REDE DE SANEAMIENTO
ALUMBRADO	— REDE PRINCIPAL
VIANO BEIRARRÚAS	— REDE SECUNDARIA
DELIMITACIÓN PARCELAS	EDAR

SISTEMAS XERAIS PROPOSTOS P/XOM	
— REDE DE SANEAMIENTO	REDE DE SANEAMIENTO
— EDAR	EDAR
BOMBEO	BOMBEO

REDE PROPOSTA AOD	
— REDE DE SANEAMIENTO	REDE PRINCIPAL
— EDAR	REDE SECUNDARIA
BOMBEO	EDAR
	BOMBEO

PUNTO DE CONEXIÓN

●

CLAVE/ENOMBRE:	SP-154
FOLIAS DE REF. NA SERIE O/A:	10
FOLIAS DE REF. NA SERIE O/B:	

PLANOS DE ORDENACIÓN	
ESCALA:	1:1.000 (A1)
PLANO N.º:	4.3
TÍTULO:	REDE DE SANEAMENTO. RESIDUAIS



APROBACIÓN DEFINITIVA  
ESTADO AUTONÓMICO DE GALICIA

2016

DATA:

XULLO 2016



XUNTA DE GALICIA  
Aprobado parcialmente coas condicións e nos termos establecidos pola Orde da Conselleira de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio

de data

22 DEC. 2016



16 MAR. 2016

A Secretaría Xeral



PUNTO DE CONEXIÓN

CLAVE EN HOJA:	SP-154
FOLIAS DE REF. NA SERIE G-2	10
FOLIAS DE REF. NA SERIE G-3	20-K-20-L-21-K-214.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS		APROBACIÓN DEFINITIVA
PLANOS DE ORDENACIÓN		
ESCALA: 1:1.000 (A1)	TÍTULO: REDE DE SUMINISTRO DE ENERXIA ELÉCTRICA	PLANO N.º: 4.4
TIPOLOGÍA: 1:1.000	FOLIA: 1 DE 1	



**REDE EXISTENTE**

- DELIMITACIÓN ALÍNEACIÓN VIARIO BEIRARROAS DELIMITACIÓN PARCELAS
- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS
- ARQUETA

**REDE PROPOSTA AÑO**

- REDE DE TELECOMUNICACIÓNS
- ARQUETA
- ↑ FUNDO DE CONEXIÓN
- CONEXIÓN A REDE EXISTENTE

**PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE CALDAS DE REIS**

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

CLAVE E NÚM.: SP-151	PLANO N.º: 4.5
FOLIAS DE REF. N.º SERIE O.2: 10	ESCALA: 1:1.000 (A1)
FOLIAS DE REF. N.º SERIE O.3: 20-K-204.21-K-214.	TÍTULO: REDE DE TELECOMUNICACIÓNS.
PETRA:	FOLLA: 1 DE 1
DATA: XULIO 2.015	