

CARLOS M. MUÑOZ FONTENLA - YAGO SEARA MORALES - J. CARLOS G. SEOANE

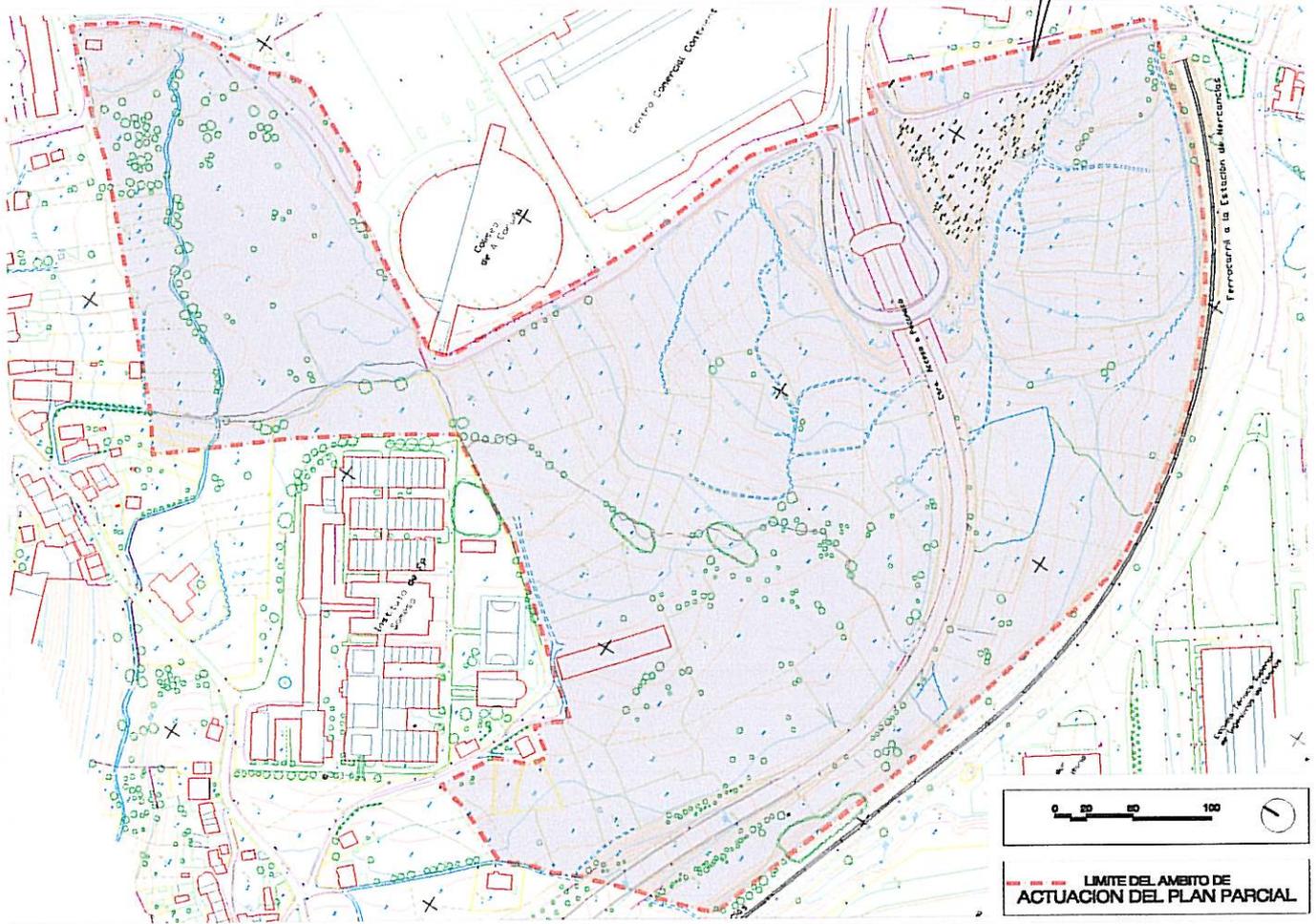
ARQUITECTOS

MEMORIAS

VOLUMEN UNICO

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-7-2001

Certifico:
El Secretario,



PLAN PARCIAL DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DENOMINACIÓN: RECINTO FERIAL SECTOR Nº: S-7 Someso

LA CORUÑA . JUNIO 2001

arquitectos

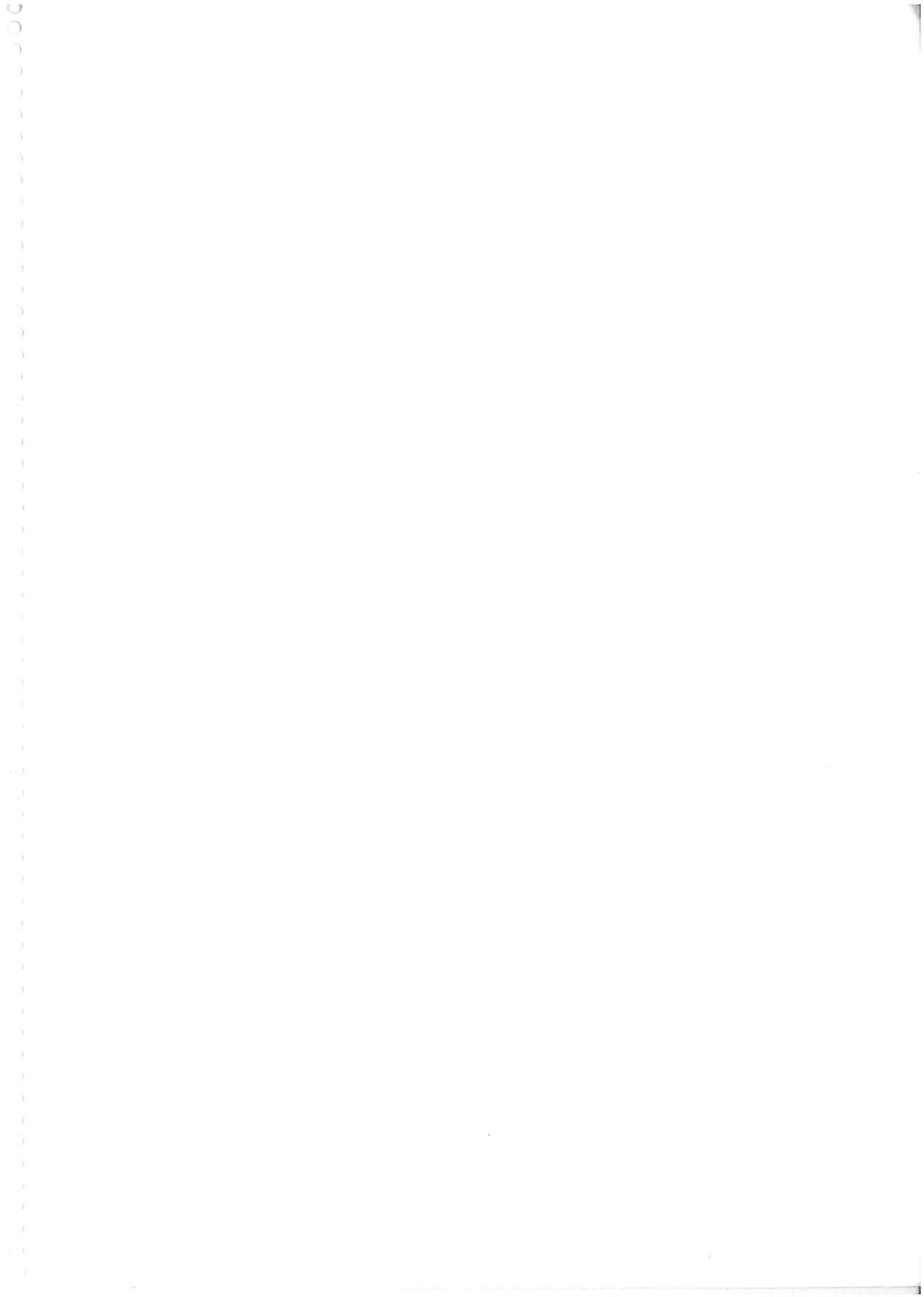
MUÑOZ FONTENLA
Carlos M.

SEARA MORALES
Yago

G. SEOANE
J. Carlos

COMISIÓN GESTORA del SECTOR "S-7"

P.G.O.M. de A CORUÑA



PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAL

JUNIO 2001

MEMORIA
ORDENANZAS REGULADORAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
ANEXOS

MEMORIA

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO Y CONTENIDO.....5
 1.2. NATURALEZA DEL DOCUMENTO.....5
 1.3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.....5
 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....6

2. ANTECEDENTES

2.1. SITUACIÓN DE PLANEAMIENTO.....7
 2.2. ENCARGO.....7
 2.3. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR.....7

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. SITUACIÓN.....9
 3.2. SUPERFICIE.....9
 3.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....10
 3.3.1. Topografía.
 3.3.2. Geotecnia: Aproximación al Estudio del Subsuelo.
 3.3.3. Vegetación.
 3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....11
 3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....12
 3.5.1. Red de saneamiento.
 3.5.2. Red de abastecimiento de agua.
 3.5.3. Red de energía eléctrica.
 3.5.4. Red de telefonía.
 3.5.5. Red de gas.
 3.5.6. Otras.
 3.6. PROPIEDAD DEL SUELO. VALORACIÓN DEL SUELO.....14
 3.7. AFECCIONES.....14

4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4.1. CARÁCTER DEL ÁMBITO.....16
 4.2. ESTRUCTURA.....16
 4.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....18
 4.4. ORDENACIÓN DE LOS USOS.....20

4.4.1.	Sistema General. Dotacional Público: Recinto Ferial.	
4.4.2.	Sistema de espacios libres.	
4.4.3.	Uso residencial.	
4.4.4.	Uso terciario.	
4.4.5.	Equipamiento público local.	
	4.4.5.1. Equipamiento deportivo.	
	4.4.5.2. Equipamiento docente.	
4.4.6.	Equipamiento privado.	
	4.4.6.1. Equipamiento social.	
	4.4.6.2. Equipamiento comercial.	
4.4.7.	Parcelas privadas libres de aprovechamiento.	
4.5.	RED VIARIA.....	29
	4.5.1. Vías principales de acceso.	
	4.5.2. Viario interior.	
4.6.	APARCAMIENTO.....	33
	4.6.1. Público.	
	4.6.2. Privado.	
4.7.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	36
	4.7.1. Red de saneamiento.	
	4.7.2. Red de abastecimiento de agua.	
	4.7.3. Red de energía eléctrica y alumbrado público.	
	4.7.4. Red de telefonía.	
	4.7.5. Red de gas.	
	4.7.6. Otros servicios.	
4.8.	FORMULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS EDIFICATORIOS...	38
4.9.	CUADRO DE APROVECHAMIENTOS Y DE CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS DEL SUELO.....	40
4.10.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS.....	41
	4.10.1. Cumplimiento de las reservas de terrenos para dotaciones de la Lei do Solo de Galicia.	
	4.10.2. Cumplimiento de las reservas de terrenos para dotaciones del Reglamento de Planeamiento.	
4.11.	PARCELACIÓN INDICATIVA.....	45
5.	OBJETIVOS. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	
5.1.	OBJETIVOS.....	47
5.2.	DIRECTRICES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN.....	47
5.3.	CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	47
5.4.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	48

ORDENANZAS REGULADORAS

1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.....	50
1.2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.....	50
1.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS.....	50
1.4. MODIFICACIONES.....	51
1.5. ESTUDIOS DE DETALLE.....	51
1.6. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....	51
1.7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	52
1.8. LICENCIAS.....	52
1.9. CONCEPTOS.....	52

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	54
2.1.1. Condiciones Higiénicas.	
2.1.2. Condiciones Estéticas.	
2.1.3. Condiciones de Accesibilidad.	
2.1.4. Ordenanzas Comunes de Forma y Volumen de los Edificios.	
2.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS.....	60
2.2.1. Zona I. Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial- y Equipamiento social.	
2.2.2. Zona II. Residencial.	
2.2.3. Zona III. Residencial. Equipamientos comercial y docente y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.	
2.2.4. Zonas IV y V. Residencial. Terciario Oficinas y Comercial. Equipamiento docente y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.	
2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA.....	73

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

3.1. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS.....	74
3.2. PAVIMENTACIÓN.....	74
3.3. PARQUES Y JARDINES URBANOS.....	74
3.4. ARBOLADO EN VÍAS PÚBLICAS.....	75
3.5. PASOS DE PEATONES.....	75
3.6. NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	75
3.7. RESIDUOS SÓLIDOS.....	75
3.8. MOBILIARIO URBANO.....	75
3.9. INFLUENCIA DEL FERROCARRIL: PROTECCIONES.....	76

PLAN DE ETAPAS

1. PLAN DE ETAPAS.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. JUSTIFICACION LEGAL.

2. EVALUACION ECONOMICA. CRITERIOS UTILIZADOS.

2.1. CRITERIOS DE MEDICION.....	80
2.2. PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....	81

ANEXOS

ANEXO 1: SONDEOS.

- Planta de situación de los sondeos.
- Cortes estratigráficos.

ANEXO 2: PROPIEDAD DEL SUELO

- Relación de titulares.

ANEXO 3: CONVENIO URBANÍSTICO

- Convenio Urbanístico de fecha 27 de Abril de 1998.

ANEXO 4: RENFE. DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO

- Condiciones de edificación en la zona de afección del ferrocarril

ANEXO 5: PLANOS

- Índice de planos.

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAI

JUNIO 2001

MEMORIA

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO Y CONTENIDO

La presente Memoria forma parte del **Documento Refundido para la Aprobación Definitiva** del Plan Parcial de Ordenación del sector S-7 denominado Recinto Ferial, del Ayuntamiento de A Coruña. La Comisión de Gobierno del Excmo. Ayto. de A Coruña, en la sesión celebrada el día **17 de Enero de 2000** adoptó, entre otros, el acuerdo de **aprobar inicialmente** el mencionado Plan Parcial.

1.2. NATURALEZA DEL DOCUMENTO

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación según se estipula en el Título I, Capítulo 1º, Sección 6ª, artículos 21 a 25 de la Lei 1/ 1997 do Solo de Galicia de 24 de Marzo; en el Título III, Capítulo 1º, Sección 6ª, artículo 83 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1/ 1992, de 26 de Junio); en el Título I, Capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio; y en el Título I, Capítulo 2º, del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, aprobado definitivamente en su texto refundido el día 19 de Octubre de 1998.

En todos aquellos conceptos del presente Plan Parcial en los cuales no se defina contenido, alcance y significación se considerará válido a todos los efectos lo descrito para los mismos en el PGOM de A Coruña.

1.3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El área de planeamiento, definida como sector S-7 en el Plan General de Ordenación Municipal, objeto de este Plan Parcial de Ordenación, se encuentra situada en el sur del municipio de A Coruña, en la zona comprendida entre el núcleo rural de Someso y los equipamientos de uso público y privado situados en el margen derecho de la Avenida de Alfonso Molina, estando delimitada de la siguiente manera:

Norte: Con la Urbanización Residencial Ponte da Pedra y el Concesionario de vehículos de automoción Mercedes.

Sur: Con la línea de ferrocarril Palencia - Coruña y el Campus Universitario de Elviña.

Este: Con el Edificio de Usos Múltiples "Coliseum", el Equipamiento Comercial Continente, el Concesionario de vehículos de automoción SEAT y el Edificio administrativo de reciente construcción destinado a alojar usos sindicales.

Oeste: Con el Instituto de Formación Profesional de Someso, el lugar de A Cabana y el núcleo rural de Someso.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El presente Plan Parcial se redacta como desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal del Concello de A Coruña, relativa al sector S-7, que señalan un uso global Residencial, con la inclusión de un sistema general viario, un sistema local de espacios libres y los equipamientos cuya superficie será la resultante de la aplicación de la legislación vigente a la superficie total del sector, y como consecuencia del compromiso adquirido por la Comisión Gestora de formularlo en virtud del Convenio Urbanístico de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y ocho, firmado por D. Salvador Fernández Moreda, Concejel Delegado de Urbanismo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña y D. Antonio Fontenla Ramil, en representación de la Comisión Gestora, constituida para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable número 7, en la Casa de Paredes, sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, en el marco de una actuación concertada con el alcance que para estos supuestos establecen los artículos 15 y 67 de la Lei 1/1997 do Solo de Galicia de 24 de Marzo.

2. ANTECEDENTES

2.1. SITUACIÓN DE PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, aprobado definitivamente en su texto refundido por el Pleno Municipal en fecha 19 de Octubre de 1998, clasifica los terrenos comprendidos en el sector S-7, objeto de este Plan Parcial, como Suelo Urbanizable, incluyendo un sistema general viario tal y como aparece señalado en el plano de información PI.3.: "Planeamiento vigente. Clasificación del suelo" del presente Plan Parcial.

Igualmente se incluye la ficha del sector S-7 en la que se señalan las determinaciones establecidas por el Plan General para este sector.

2.2. ENCARGO

El encargo del trabajo de formulación del presente Plan Parcial lo realiza la "Comisión Gestora del Sector S-7, Someso", constituida por propietarios de terrenos en el Sector que representan una cuota de superficie superior al 50 por 100 del total, según consta al Excmo. Ayuntamiento de A Coruña por haberse acreditado esta circunstancia en el convenio previo suscrito entre ambas partes con fecha 27 de Abril de 1998.

El CIF de la Comisión Gestora es G-15630676.

2.3. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El equipo técnico redactor del presente Plan Parcial se encuentra constituido por los arquitectos: D. Carlos M. Muñoz Fontenla, D. Iago Seara Morales y D. José Carlos González Seoane.

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA**

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN: **Recinto Ferial** SECTOR Nº **S-7**

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
ORDEN DE PRIORIDAD:	Concertado
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	237.178 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR:	226.097 m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	191.123 m ²

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

* Uso global:	Residencial
* Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
Viaro	34.974 m²
Espacios libres	m²
Equipamientos	m²
T O T A L	34.974 m²
* Sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento:	
Viaro	m²
Espacios libres	m²
Equipamientos	m²
T O T A L	0 m²
* Sistemas generales existentes incluidos en el sector:	11.081 m²
* Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:	1,33 m²/m²
* Aprovechamiento lucrativo máximo:	254.194 m²
* Densidad de referencia:	100 viv/Ha
* Tipología de edificación:	Residencial colectiva
* Uso global excluyente:	Industrial
* Usos compatibles:	El resto

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- * Aprovechamiento tipo del área de reparto AR-7 del suelo urbanizable con los suelos de sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores para su obtención.
- * Se considera al menos un 20% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

AT. 0,977047

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1. SITUACIÓN

Los terrenos objeto de este Plan Parcial de Ordenación, se encuentran situados al sur del municipio de A Coruña, en la zona comprendida entre el núcleo rural de Someso y los equipamientos de uso público y privado situados en el margen derecho de la Avenida Alfonso Molina, tal y como queda reflejado en el plano de información PI.1.: "Relación con el PGOM, de A Coruña. Clasificación del Suelo Urbanizable. División de Sectores", del presente Plan Parcial.

3.2. SUPERFICIE

La ficha del sector de Suelo Urbanizable, sector S-7, con la denominación de Recinto Ferial, contenido en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas" del vigente PGOM de A Coruña, fija la superficie del sector en doscientos treinta y siete mil ciento setenta y ocho metros cuadrados (237178.00 m²), en los cuales incluye un sistema general existente, que posee una superficie de once mil ochenta y un metros cuadrados (11081.00 m²) y unos sistemas generales viarios, a efectos de planeamiento, de treinta y cuatro mil novecientos setenta y cuatro metros cuadrados (34974.00 m²). Como consecuencia de la inclusión de estos sistemas, la superficie neta del sector resulta con la cantidad de ciento noventa y un mil ciento veintitrés metros cuadrados (191123.00 m²).

El PGOM de A Coruña en el Artículo 3.4.10 señala el alcance de las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores de Suelo Urbanizable. Así, se expone que *"la suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie bruta del sector". A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y sucesivamente, la nueva edificabilidad resultante y su distribución por usos."* La consideración de estas determinaciones para el presente Plan Parcial permite realizar ajustes en las superficies afectadas con la finalidad de lograr una correcta definición del límite del sector de Suelo Urbanizable.

Estos ajustes han provocado que la superficie correspondiente a la línea de Ferrocarril Palencia-Coruña, la cual discurre en paralelo a uno de los límites del sector, en concreto, constituyendo el borde que conforma el Campus Universitario de Elviña, no se considere en la superficie total del presente sector, y, por consiguiente, ello genera una disminución

de la superficie total del mismo. A su vez, la concreción de los límites de las parcelas, debido sobre todo a la escala empleada para definirlos, da lugar a una mayor precisión en cuanto a las superficies a considerar, adecuadamente delimitadas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Todo ello, provoca que la superficie del presente Plan Parcial alcance los doscientos veintidós mil novecientos cuarenta y siete con catorce metros cuadrados (222947.14 m²). El sistema general viario incluido en el ámbito y señalado como tal en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña posee veintinueve mil doscientos sesenta con diez metros cuadrados (29260.10 m²), de los cuales once mil doscientos ochenta y nueve con noventa y dos metros cuadrados (11289.92 m²) se corresponden con Sistemas Generales Varios existentes (Carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco) y el resto hasta alcanzar el total anteriormente citado se vinculan al Sistema General Viario denominado Avenida de la Universidad.

Asimismo, la consideración del Recinto Ferial como Sistema General Dotacional Público, con una parcela de diecinueve mil doscientos doce metros cuadrados (19212.00 m²), provoca que la superficie neta del sector alcance la cifra de ciento setenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cinco con cuatro metros cuadrados (174475.04 m²).

3.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

A continuación, se describen las características físicas más significativas del ámbito de actuación.

3.3.1. Topografía.

Los terrenos incluidos en este Plan Parcial tienen una topografía desigual, pudiéndose distinguir dos zonas: Una primera zona delimitada por la Urbanización Residencial Ponte da Pedra y el Concesionario de vehículos de automoción Mercedes al norte, el Instituto de Formación Profesional de Someso al sur, el Edificio de Usos Múltiples "Coliseum" al este y el lugar de A Cabana al oeste, que se caracteriza por pendientes muy suaves conformando un espacio prácticamente plano, atravesado en dirección SO-NE por el Río Mesoiro, en el cual viene a desembocar un pequeño regato procedente de la vaguada en la que se asienta el Campus Universitario de Elviña. La cota inferior, situada a trece metros, se localiza al NO de esta zona, mientras que la cota más elevada, dieciséis metros, se sitúa al sur.

La segunda zona, que abarca el resto de terrenos incluidos en el presente Plan Parcial, presenta pendientes moderadas que discurren principalmente en dirección este-oeste, organizándose una vaguada en torno a un pequeño curso de agua que termina confluyendo en el Río Mesoiro en la zona descrita con anterioridad y que discurre en dirección sur-norte. Los terrenos situados al oeste del mismo poseen pendientes más suaves que los dispuestos en la vertiente oriental, de mayor desnivel. En esta zona, próxima al Concesionario de vehículos de automoción SEAT y al Edificio administrativo de reciente construcción destinado a alojar usos sindicales, se encuentra la cota más alta de esta zona y de todo el sector, situada a cincuenta y cuatro metros. Se producen, asimismo, fuertes taludes en el límite sur del sector, vinculados a los trazados de la línea de Ferrocarril Palencia-Coruña y de la Carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.

El plano de información PI.6.: "Estado Actual Topográfico", recoge detalladamente el estado actual de la topografía del sector.

3.3.2. Geotecnia: Aproximación al Estudio del Subsuelo.

El estudio del subsuelo del Sector S-7 denominado Recinto Ferial, del Concello de A Coruña se realiza a través de unos sondeos practicados en diferentes puntos del ámbito, los cuales se identifican en un plano que se adjunta a la presente descripción.

El ámbito objeto de estudio es un terreno típicamente característico de la geología gallega.

La naturaleza del terreno y los niveles (profundidad) de las distintas capas se relacionan en los sondeos (del S-1 al S-7 ambos inclusive) que se incorporan en un anexo a este texto.

El terreno presenta un relleno de potencia variable (tierra vegetal, arcillas limosas, arcillas arenosas, relleno de piedras, arcillas con vetas de gravas de cuarzo, relleno arcilloso y tierra negra) según el lugar en el cual se ha practicado el sondeo. Asimismo, se encuentran en todos ellos roca granítica, típica de la zona y de la morfología galaica. Entre ambos estratos aparece el jabre (suelo meteorizado o residual de la roca madre) en diferentes grados de compacidad (de menor a mayor grado en función del aumento del nivel de profundidad).

El nivel freático presenta unos valores variables, desde 0.50 hasta 5.60 m, dependiendo del lugar en el cual se ha realizado el sondeo.

En el Anexo 1, se acompaña a la presente descripción lo siguiente:

1. Plano del sector en el cual se ubican los puntos donde se han practicado los sondeos S-1 al S-7, ambos inclusive.
2. Cortes estratigráficos de los sondeos S-1 al S-7, ambos inclusive.

3.3.3. Vegetación.

El suelo del sector está ocupado en su mayoría por vegetación silvestre, tierras de labor y pequeñas huertas. La vegetación arbórea se compone fundamentalmente de especies propias de un humedal como alisos, chopos, abedules o sauces, apareciendo agrupados o de manera aislada a lo largo del curso de agua que atraviesa el sector en dirección sur-norte. Lindando con el Instituto de Formación Profesional aparecen sauces laurifolios y ya fuera del ámbito del sector, un grupo de pinos de gran porte situados en el interior del recinto del Instituto de Formación Profesional de Someso. En el límite sur del ámbito, próximos a la línea del Ferrocarril Palencia-Coruña, se localizan masas arbustivas, en las que se destacan grupos de saúcos.

Los lindes de las parcelas se encuentran delimitadas por arbustos de escaso porte, zarzas y matorrales.

El plano de información PI.7.: "Estado Actual del Ámbito", recoge el estado actual de la vegetación.

3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del ámbito señalado para el presente Plan Parcial se localizan dos tipos de construcciones: Alpendres destinados al almacenaje de aperos y una Nave industrial en estado de ruina.

En la parte más próxima al núcleo de A Cabana se encuentra un alpendre construido mediante fábrica de bloque de hormigón en todas sus fachadas y paneles de fibrocemento formando una cubierta inclinada a un agua, en buen estado de conservación y vinculada al uso agrícola y de almacén (mantenimiento de jardín privado).

Al sureste del recinto del Instituto de Formación Profesional de Someso existe una nave industrial de planta rectangular y alargada de la que sólo se conserva su estructura, formada por pórticos de hormigón armado y cerchas metálicas como soporte de la cubierta. Su estado de conservación es de total ruina.

En el límite más occidental del ámbito objeto del presente Plan Parcial aparecen dos pequeños precarios o casetas construidos con materiales de derribo, tabloneros de madera, chapa metálica y bloque de hormigón en los cerramientos verticales y paneles de fibrocemento como cubrición, vinculados al uso agrícola.

Finalmente, a unos veinte metros de la carretera al Polígono Comercial de Pocomaco, en su margen derecho, existe también una caseta de reducidas dimensiones y de características constructivas y de uso similares a las dos anteriormente citadas.

Sobre la citada carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, en la parte más occidental del ámbito del presente Plan Parcial, existe un nudo de circulación resuelto con una glorieta sobreelevada sustentada mediante una estructura tensada de acero. Bajo esta misma carretera, en el límite occidental del sector, se produce un paso subterráneo aprovechando el fuerte talud levantado para atravesar a distinto nivel la línea de ferrocarril Palencia-Coruña, lo que permite, mediante un nuevo paso subterráneo bajo la línea de ferrocarril, acceder directamente al Campus Universitario de Elviña desde el núcleo rural de Someso.

En el punto más oriental del sector se encuentra la entrada al túnel del ferrocarril de la línea Palencia-Coruña que discurre por debajo de la Avenida de Alfonso Molina.

Varios caminos rurales de tierra o asfalto con anchuras variables, normalmente de escasa dimensión, atraviesan el ámbito en todas direcciones comunicando las parcelas destinadas a cultivos y huertas y las parcelas sin explotación con los límites urbanos.

El resto del suelo está constituido por zonas de matorral y huertas de tamaño variado dispuestas a ambos lados del pequeño regato que, proviniendo de la vaguada sobre la que se dispone el Campus Universitario de Elviña, discurre en dirección sur-norte y termina confluyendo en el Río Mesoiro.

El plano de información PI.7.: "Estado Actual del Ámbito", recoge los usos y el estado actual de la edificación existente.

3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A continuación, se detallan las distintas infraestructuras existentes en la zona, así como la conexión con ellas de las propias del sector S-7, objeto del presente Plan Parcial. La suficiencia de las distintas infraestructuras, se ha contrastado con las distintas empresas y organismos responsables de las mismas.

3.5.1. Red de saneamiento.

3.5.1.1. Aguas residuales.

El colector de saneamiento de la red municipal de A Coruña más próximo, con capacidad suficiente para recoger los vertidos generales en el ámbito de la actuación es un ovoide de 2.00 x 2.40 m. Discurre en paralelo a la Avda. de Alfonso Molina, desde el enlace de San Cristóbal hasta el túnel de saneamiento Elviña - Bens.

La red de saneamiento que se plantea en el Plan Parcial deberá prever la recogida del futuro colector de la Universidad que será necesario hincar bajo la vía del ferrocarril y el actual acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.

3.5.1.2. Aguas pluviales.

El desagüe de la escorrentía de aguas pluviales estará facilitado por el discurrir del Río Mesoiro y el arroyo de la Universidad por los terrenos del sector de planeamiento.

3.5.2. Red de abastecimiento de agua.

La empresa municipal Aguas de A Coruña dispone de una tubería de abastecimiento de 400 mm. de diámetro en el acceso al Centro Comercial Continente, desde la que se puede acometer la red de distribución del sector S-7.

3.5.3. Red de energía eléctrica.

Según las conversaciones mantenidas con la empresa suministradora de energía eléctrica UNIÓN ELÉCTRICA FENOSA, la alimentación en media tensión al sector S-7, deberá acometerse desde la SUBESTACIÓN DE EIRIS, distante aproximadamente 1300 m de la zona de actuación. Para ello es necesario tender una línea trifásica subterránea entre ambos puntos.

3.5.4. Red de telefonía.

La C.T.N.E. dispone de un prisma de canalizaciones que discurre a lo largo del acceso al Polígono Comercial de Pocomaco. Desde una de sus cámaras de registro es posible realizar la acometida de la red de telefonía del Sector.

3.5.5. Red de gas.

La compañía suministradora de gas, GAS CORUÑA, tiene previsto acometer la infraestructura del Sector a través del vial de la Universidad o del acceso al Centro Comercial Continente, dependiendo de la proximidad de la red instalada en el momento del inicio de las obras de urbanización. Desde cualquiera de los dos puntos se distribuirá el servicio a través de los viales del Sector.

3.5.6. Otras.

La urbanización del Sector S-7 de Someso afectará una serie de servicios e infraestructuras existentes que describiremos a continuación:

- Línea de A.T. de 20 KV de la Fábrica de Armas:
Discurre en tendido aéreo desde la fachada norte del Instituto de F.P. de Someso hasta la margen izquierda de la Avda. de Alfonso Molina, en sentido de salida de la ciudad. Se prevé su reposición mediante canalización subterránea, con trazado en un primer tramo por el actual vial de salida del "Coliseum", para continuar por el acceso al Polígono Comercial de Pocomaco y girar en paralelo en la Avda. de Alfonso Molina.
- Línea de A.T. de 20 KV (doble circuito):
Atraviesa en tendido aéreo el límite del Sector, desde las proximidades de la fachada sur del Instituto de F.P. hasta la vía del ferrocarril, una vez cruzada la Avda. de Alfonso Molina.
Se prevé su reposición mediante canalización subterránea a lo largo del acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.
- Línea de A.T. de 66 KV:
Discurre en tendido aéreo desde el Estadio de la Universidad hasta la vía del ferrocarril muy próxima a la línea descrita anteriormente.
Se prevé su reposición mediante canalización subterránea, con un trazado en paralelo a la línea de A.T. anterior.
- Río Mesoiro:
El cauce actual del Río Mesoiro se verá afectado por la construcción del Recinto Ferial de A Coruña en terrenos del sector S-7 de Someso. La canalización y desvío de dicho río no se contempla en el presente Plan Parcial, estando prevista su ejecución por el Organismo competente.

- Arroyo de la Universidad:

Dicho cauce atraviesa en diagonal el ámbito de actuación. Se prevé su desvío y canalización mediante un marco de hormigón de 2.00 x 2.00 m de dimensiones interiores, desde el paso bajo la vía del FF.CC. hasta su conexión con la futura canalización del Río Mesoiro.

El plano de información PI.9.: "Plano de las Infraestructuras existentes", da cuenta de las infraestructuras existentes en la zona objeto del presente Plan Parcial.

3.6. PROPIEDAD DEL SUELO. VALORACIÓN DEL SUELO

- Propiedad del suelo

La parcelación en el ámbito del Plan Parcial presenta una forma y un tamaño variado, todas ellas de forma sensiblemente irregular.

El plano de información PI.5.: "Estado Actual Catastral", recoge las diversas parcelas existentes.

En el Anexo 2 se incluye la relación de propietarios.

- Valoración del suelo

El artículo 27.2 de la Ley 8/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones establece en relación con el valor del suelo urbanizable, que éste se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponde, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

A estos efectos, la vigente ponencia de valores catastrales establece un valor de 17000 pesetas por metro cuadrado para el año 1997. En los años 1998 y 1999, los coeficientes correctores para la obtención del valor del suelo urbanizable son de 1.021 y 1.018, respectivamente.

Por consiguiente, en el año 1999 el valor del suelo urbanizable resultará de aplicar ambos coeficientes correctores al valor señalado para el año 1997:

$$V_{SU\ 1999} = V_{SU\ 1997} \times C_{C\ 1998} \times C_{C\ 1999}$$

Siendo:

V_{SU} = valor del suelo urbanizable.

C_C = coeficiente corrector.

$$V_{SU\ 1999} = 17000 \times 1.021 \times 1.018$$

$$V_{SU\ 1999} = 17669.43\ \text{pts/m}^2$$

De todo ello se deduce que el valor del suelo urbanizable es de diecisiete mil seiscientas sesenta y nueve con cuarenta y tres (17669.43) pesetas por metro cuadrado.

3.7. AFECCIONES

El área urbanística diseñada por este Plan Parcial limita al este con la línea de ferrocarril Palencia-Coruña. La presencia de esta vía férrea en las inmediaciones del Plan, implica unas franjas de suelo paralelas a la vía, sometidas a un régimen de afecciones definidas por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre de 1990, en su Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, título octavo dedicado a la Policía de Ferrocarriles.

En el citado decreto se delimitan tres ámbitos de afección para los terrenos inmediatos al ferrocarril en suelos calificados como no urbanos:

Zona de Dominio Público: Definida en el capítulo II del citado decreto, como una franja de terreno de 8 metros paralela a la *arista exterior de explanación*, entendiéndose ésta como el pie del talud o la línea de coronación de la trinchera, según la variante relación topográfica de la plataforma sobre la que se construye la propia vía férrea.

Zona de Servidumbre: es una franja de terreno de 12 metros establecidos a partir de la zona de dominio público de la línea del ferrocarril. En ella no se podrá edificar ni reedificar y cualquier instalación ha de tener autorización de la empresa titular de la línea.

Zona de Afección: Ámbito de suelo de 30 metros de ancho paralela a la zona de servidumbre de RENFE. Donde para realizar cualquier tipo de obra o instalación en esta zona se requerirá autorización de la empresa titular de la vía de ferrocarril.

El diseño de este Plan, en cumplimiento del citado Decreto, ha excluido de cualquier tipo de ocupación la zona de dominio público; mientras la zona de servidumbre se ha utilizado para el desarrollo del Vial 3, así como para disponer el suelo necesario para los equipamientos deportivos derivados de los estándares del presente Plan Parcial, pero sin que ello devenga en ningún tipo de limitación a posteriores servicios al funcionamiento del propio ferrocarril.

Asimismo en la zona de afección se han ubicado edificaciones de carácter residencial y terciario y se ha continuado desarrollando la parcela destinada a los equipamientos deportivos.

En el Anexo 5 se incorpora el escrito de respuesta de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Asturias y Galicia a la solicitud, sobre las condiciones de edificación fijadas en la zona de afección, formulada por D. Antonio Fontenla Ramil en representación de la Comisión Gestora del Sector de Suelo Urbanizable número 7.

El plano de información PI.8.: "Plano de Afecciones", recoge los ámbitos de afección en la zona del presente Plan Parcial.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4.1. CARÁCTER DEL ÁMBITO.

Las principales características del ámbito de actuación definido para este Plan Parcial por el PGOM son la *fragmentación y el aislamiento*, así como la necesidad de implantar el *Recinto Ferial* según el PGOM de A Coruña.

Fragmentación, resultado de la implantación de dos sistemas de comunicación rodado de carácter urbano que cruzan la zona de actuación. Uno ya presente hoy, que pone en relación la Avenida de Lavedra con el Polígono Comercial de Pocomaco y otro de próxima creación: la Avenida de la Universidad. Ambas infraestructuras soportarán importante tráfico y tendrán un carácter de sistema general, dividiendo físicamente el ámbito del Plan Parcial en cinco áreas o zonas.

Aislamiento como consecuencia de la colocación en los bordes del Plan Parcial de importantes dotaciones urbanas. En el límite este: el "Coliseum" como centro cultural de la ciudad junto a un gran hipermercado como centro comercial, en su borde oeste definido por un importante centro educacional: la antigua "Universidad Acelerada" hoy Instituto de Formación Profesional y Escuela de Estudios Audiovisuales, y en el límite sur la línea de ferrocarril Palencia-Coruña.

Recinto Ferial como cualificación de los equipamientos del término municipal con incidencia en el ámbito metropolitano y provincial.

El PGOM de A Coruña trasluce en su Memoria: "...que debe orientarse a conseguir aquellos equipos que más demanda social puedan tener en el momento actual y en el futuro... que incentiven o promuevan la actividad comercial como el Parque Ferial...".

Equipamientos e infraestructuras que definen claramente los límites del Plan Parcial, pero que lo aíslan de cualquier relación posible con la ciudad más inmediata.

4.2. ESTRUCTURA.

Esta doble condición de *fragmentación y de aislamiento* hacen de este Plan Parcial, una situación compleja, urbanísticamente hablando, dado que las referencias al contexto más próximo son imposibles y las relaciones internas muy difíciles. Por ello, la opción tomada en cuanto al diseño urbano ha sido la apuesta por la independencia del Plan Parcial en su conjunto y por la autosuficiencia de cada zona en particular.

Entendiendo por zonas, no fases distintas de actuación, sino ámbitos menores claramente segregados del ámbito por la implantación de las distintas infraestructuras urbanas ya mencionadas dentro del Plan.

Las infraestructuras en cuestión son por un lado, el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, que divide la zona de ordenación de este a oeste en dos partes: ambas con características topográficas muy diferentes. Por un lado la zona norte, básicamente plana con una relación con el resto de la ciudad algo más próxima en su borde nordeste y por otro, la zona sur con una topografía de acusada pendiente y completamente aislada por el trazado de esta carretera de no gran sección pero sí de tráfico continuo y mayoritariamente pesado, considerado además como rápido.

A esta importante fractura, hoy ya realidad, hay que añadir, el viario que el PGOM de A Coruña propone dentro de los sistemas generales de nueva creación como principal vía de comunicación entre el Campus de la Universidad y el resto de la ciudad: la Avenida de la Universidad, avenida que corta el ámbito del Plan Parcial de norte a sur. Vial de gran sección y que en gran parte de la zona de actuación que nos ocupa deberá ser levantado del suelo, unas veces en talud, otras en viaducto, para poder alcanzar la rotonda hoy ya construida, que resolverá en su día la intersección de ambas infraestructuras.

DEFINICIÓN DE LAS ZONAS:

Dada las características definidas anteriormente de estructura, el ámbito de actuación definido dentro del Plan Parcial, lejos de manifestar su unidad se podría considerar como la suma de cinco ámbitos menores, o cinco zonas distintas:

ZONA I:

La zona I (39450.05 m²) es la más próxima a la ciudad como núcleo siendo también la de topografía más plana, y aunque con un complicado acceso rodado hoy en día, con la construcción próximamente de la nueva Avenida de la Universidad, tendrá una comunicación más directa con el resto de la ciudad.

La zona I está delimitada al oeste por la futura Avenida de la Universidad y colindante en su lado sureste con el "Coliseum", estando hoy en día atravesada por el Río Mesoiro.

Esta zona se considera el lugar idóneo para la implantación del Recinto Ferial (Sistema General Dotacional Público), destinando al mismo una parcela de diecinueve mil doscientos doce metros cuadrados (19212.00 m²). En la superficie restante de la presente zona (20238.05 m²) la disposición del Equipamiento social ocupa una superficie de 4136.30 m², complementando al Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial-, así como al otro gran equipamiento público: el "Coliseum". este último, externo al ámbito de la zona y por consiguiente del presente Plan Parcial. Asimismo se dispone una parcela destinada a Equipamiento deportivo.

ZONA II:

Este ámbito es el fragmento de menor superficie (16662.85 m²) de las cinco zonas en las cuales queda físicamente dividida la zona de actuación de este Plan Parcial, colindante al norte con el "Coliseum" y un hipermercado y al sur con la Avenida de la Universidad. El uso propuesto mayoritario es el Residencial para viviendas consideradas dentro del régimen de Protección Oficial, facilitando de esta manera su desarrollo en conjunto. Se completan los usos propuestos con una parcela destinada a Equipamiento deportivo.

ZONA III:

Es la zona mayor dentro del ámbito (77688.30 m²) y también la de más fácil acceso rodado por tener todos sus bordes definidos por vías de circulación pertenecientes a los sistemas generales de la ciudad: por un lado, la ya citada Avenida de la Universidad y por otro, la carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, con excepción del límite oeste que colinda con un centro de Formación Profesional.

Su proximidad a un centro educativo importante, lo convierte en el sector idóneo para concentrar la mayor parte de las dotaciones educativas marcadas por la Ley de Solo de Galicia y por el Reglamento de Planeamiento vigentes, al permitir a estas dotaciones ser fácilmente agregables al centro ya hoy existente.

Dada su ubicación central dentro del conjunto del Plan Parcial, rodeado por las dos vías de circulación más importantes: Avenida de la Universidad y carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, se convierte en la zona más apta para la concentración de las actividades comerciales en su parte más central, bordeadas por un anillo de torres con uso residencial que se levantan sobre un plano de zona verde, que pone en relación todas las plantas bajas.

ZONA IV:

Es una zona pequeña (21007.70 m²) con unas dificultades de relación importantes al encontrarse tres de sus bordes definidos por infraestructuras de carácter urbano: la carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, la Avenida de la Universidad y la línea de ferrocarril Palencia-Coruña.

Se proponen dos torres con un uso residencial, así como un tercer volumen con un uso terciario de oficinas y comercial que configura, con su fachada de mayor dimensión, la Avenida de la Universidad. La relación topográfica elevada con respecto a las otras áreas y, por consiguiente, dominante dentro del conjunto del Plan Parcial, hace que la zona se configure como un lugar atractivo.

Con la posibilidad de amplias vistas sobre el resto de la ciudad, presenta estos usos descritos anteriormente compartidos con una dotación educativa, la cual completa la dotación de esta zona y refuerza su imagen de lugar.

ZONA V:

La zona quinta (38878.14 m²) es un ámbito de fuerte pendiente en su topografía, de desarrollo lineal y delimitada en sus tres bordes por los tres sistemas de comunicación generales.

Su borde sur, aunque separado por la línea de ferrocarril, es colindante con el Campus Universitario de la Universidad de A Coruña, existiendo incluso un túnel de pequeña sección que permite la comunicación peatonal entre ambos lugares por debajo de la línea del tren.

Por ello, la zona sur del área queda destinada en exclusiva para el uso deportivo, de modo que permita al Campus extenderse y establecer servicios más allá de su límite con el ferrocarril, mientras la zona noroeste se reserva para el uso residencial o de servicios favorecida por su posición topográfica más elevada, dominante en el conjunto.

4.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El propósito de este punto es exponer los criterios de ordenación que se han seguido en el desarrollo del presente Plan Parcial, tanto en los aspectos relativos a su estructura

morfológica, como en aquellos otros referidos a la distribución del aprovechamiento edificable, la ubicación de los distintos equipamientos que la legislación vigente establece, las cesiones que se han de realizar en el sector, y todo aquello concerniente al diseño y desarrollo de su propio sistema de infraestructuras.

Anteriormente se han definido las características de la estructura del territorio, el cual constituye un ámbito complejo que engloba situaciones topográficas, geométricas y morfológicas dispares, en las cuales, las infraestructuras viarias, tanto existentes en este momento, como las proyectadas por el PGOM de A Coruña y de próximo desarrollo, tienen una importancia determinante a la hora de establecer una propuesta de desarrollo urbano.

Estas condiciones no posibilitan una actuación de carácter homogéneo y único, sino que conllevan una ordenación zonificada, resultando así, no una unidad clara y diferenciada, sino una propuesta espacial y urbana integrada por la yuxtaposición de cinco zonas menores diferentes con distintas posibilidades de relación y referencia.

Con estas premisas como punto de partida, se pretende dotar a cada una de esas cinco zonas diferentes de todas las posibles dotaciones susceptibles de ser divididas, de modo que cada una de ellas resulte dotada con un mínimo de equipamientos similares, sin provocar desequilibrios en la distribución de los espacios libres. Estas dotaciones se corresponden con: los jardines, las zonas de juego y las áreas deportivas, de modo que cada una de las zonas distintas tenga la suficiente proporción de las mismas, sin crear tensiones dotacionales y evitando así la concentración de los sistemas de espacios libres.

La búsqueda de relaciones entre el Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial-, los espacios libres y los diferentes equipamientos proyectados (el Equipamiento comercial, el social y el docente), así como su volumen edificado, configuran un desarrollo de los mismos fundamentalmente en planos horizontales.

Del criterio de autonomía de cada zona y de la consideración de que estos espacios libres y equipamientos, anteriormente citados, han de satisfacer unos estándares de superficies y dimensiones mínimas, se deduce que la ocupación del suelo del presente Plan Parcial queda notablemente comprometida.

Es decir, que ese planteamiento de dotar a cada zona distinta del sector con sus propios jardines, zonas de juego y áreas deportivas, en la búsqueda de un equilibrio entre todas ellas, junto con la disposición espacial de los volúmenes edificados de los equipamientos, determinan la elección del tipo de la vivienda colectiva en altura como la única solución razonable que permite, a un ámbito tan fragmentado como este, obtener el suelo dotacional suficiente en cuanto a su superficie necesaria y en las posiciones óptimas respecto al uso residencial. Este tipo de edificación, en el cual se liberan mayoritariamente las plantas bajas del uso comercial y se concentra en un lugar específico, posibilita además la continuidad espacial, favoreciendo las relaciones entre el ámbito estrictamente residencial y el público.

En el diseño del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la Lei 8/1997 do 20 de Agosto da Consellería de Presidencia de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del presente Plan Parcial, ajustándose a la Lei 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Regulamento de accesibilidade aprobado por el Decreto 35/2000.

En resumen, los criterios fundamentales de la ordenación propuesta han sido:

- 1º. Concentrar el uso principal de este Plan Parcial (Residencial), en un tipo de edificación que permita liberar la mayor cantidad de suelo posible para poder distribuir las dotaciones de espacios libres en todos los fragmentos del ámbito de

un modo proporcional y homogéneo. La solución más adecuada a este concepto fundamental, es la residencia en altura y exenta, mediante el tipo edificatorio en torre.

2º. Posibilitar la ubicación del futuro Recinto Ferial de la ciudad, en el área más cercana al "Coliseum", en una proximidad cómplice de la cual ambos se beneficiarán, al compartir usos, servicios e infraestructuras.

3º. Concentrar la reserva de suelo para el uso educativo, lo más próximo posible al centro docente de Formación Profesional existente en las proximidades del ámbito y al Campus de la Universidad, pudiendo relacionarse en un futuro próximo mediante un sistema de pasos subterráneos a la carretera de acceso del Polígono Comercial de Pocomaco, y en continuidad con el paso existente hoy en día bajo el talud de la línea del ferrocarril, facilitando así la conexión de todo el ámbito del Plan Parcial, y en especial del Recinto Ferial, con el Campus de la Universidad.

4º. Dado el aislamiento de cada zona, provocado por la posición del viario, se pretende lograr un mayor "sentido de conjunto", liberando las plantas bajas de la mayoría de las edificaciones residenciales de cualquier uso lucrativo, para permitir así una más fácil relación entre el ámbito residencial y las zonas libres: jardines, parques de juego y zonas deportivas, en un entendimiento de la zona libre y los espacios residenciales de la máxima continuidad posible, convencidos de que ello beneficiará a ambas condiciones.

Pretendiendo que la continuidad de los espacios libres, independientemente de cada zona y del uso de las construcciones que sobre ellos se apoyan, dé un mayor sentido de unidad al conjunto del Plan Parcial.

5º. Agrupar la zona comercial de modo que no interfiera con el uso residencial, con ello su propia concentración permite una densidad de relaciones que de otro modo serían inviables, dada la condición de fragmentación física del ámbito donde se desarrolla el Plan Parcial.

Ello con una doble intención, tanto la de favorecer su viabilidad económica como la de intentar huir de la imagen frecuente en los barrios más próximos, en los cuales las plantas bajas de las edificaciones residenciales, habiendo sido destinadas a uso comercial, se encuentran vacías dada su inviabilidad económica. En estos barrios cercanos, las condiciones de falta de continuidad, dispersión y ausencia de una densidad mínima para su explotación razonable han dado lugar a un cerramiento pobre de las plantas bajas, degradando la calidad ambiental del conjunto, tanto residencial como de los espacios públicos comunes.

4.4. ORDENACIÓN DE LOS USOS.

4.4.1. Sistema General. Dotacional Público: Recinto Ferial.

Ante la demanda social existente en el municipio de A Coruña de un Recinto Ferial y las propias determinaciones que en este sentido se contienen en el PGOM de A Coruña, este Plan Parcial destina una zona de su ámbito para la ubicación del referido uso.

La elección de la zona, denominada en el documento zona I, viene motivada por una serie de características que la configuran como un lugar idóneo para la implantación de un Recinto Ferial. A continuación enumeraremos las más significativas:

1. La superficie es la adecuada para la ubicación de un equipamiento de estas características, permitiendo al mismo tiempo una ubicación unitaria del objeto, complementada en este caso con un Equipamiento socio-cultural y un Equipamiento deportivo.

2. La proximidad de las áreas de implantación de los Centros Comerciales, así como del "Coliseum" y de Edificios de Oficina, aportan, sin lugar a dudas, una dotación complementaria de aparcamientos, lo que genera un beneficio recíproco.
3. La óptima conexión con una infraestructura viaria -sistema general- de la ciudad, la denominada Avenida de la Universidad.
4. La cercanía al centro urbano.

La geometría de implantación en la zona libera una superficie de uso público que, sin lugar a dudas, permitirá complementar los usos y funciones del Recinto Ferial con el "Coliseum".

4.4.2. Sistema de espacios libres.

La Lei do Solo de Galicia 1/1997 fija una reserva para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de dieciocho metros cuadrados por vivienda (18 m²/viv.) o por cada cien metros cuadrados en uso residencial (18 m²/100 m²), es decir, en este caso, veinticinco mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados (25866.00 m²) resultado de la consideración de aplicar los 18 m² a un número de viviendas que se fija en 1437 viviendas. Esta superficie será, en cualquier caso, mayor o igual al diez por ciento de la superficie ordenada (10% sup. ordenada), es decir, un mínimo de veintidós mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (22295.00 m²).

El Reglamento de Planeamiento señala una reserva para espacios libres de quince metros cuadrados cada vivienda en uso residencial (15 m²/viv.) para jardines, es decir, veintiún mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados (21555.00 m²) y de seis metros cuadrados por cada vivienda en uso residencial (6 m²/viv.) para zonas de juego y áreas de recreo, es decir, ocho mil seiscientos veintidós metros cuadrados (8622.00 m²).

La dotación de jardines se proyecta considerando las zonas de una mayor densidad residencial, así en la zona III se crea una zona de jardines de 10805.51 m², en la zona IV de 3333.96 m² y en la zona V de 7938.95 m², satisfaciendo con ello la superficie necesaria para atender esta dotación.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento fija una reserva para espacios libres del 10 por 100 de la superficie total ordenada (10% sup. ordenada) destinada a usos terciarios en planes parciales que desarrollen conjuntamente suelos con usos residenciales y terciarios. Dicha reserva incrementa la anteriormente definida en usos residenciales para jardines y áreas peatonales en los sistemas de espacios libres. En el presente Plan Parcial esta reserva alcanza los quinientos veintiuno con noventa y tres metros cuadrados (521.93 m²), ya que la superficie total ordenada destinada a usos terciarios posee cinco mil doscientos diecinueve con veintiséis metros cuadrados (5219.26 m²).

Las zonas de juegos se distribuyen en dos zonas: en la zona II se dispone de una superficie de 6178.25 m² y en la zona III se crea otra de 2445.30 m², completando con ello la totalidad de la superficie necesaria destinada a esta dotación.

En la zona II, la superficie para esta dotación se distribuye en dos áreas de juego distintas, el total de 6178.25 m² se dispone en dos espacios: uno de 4622.50 m² y el otro de 1555.75 m². Asimismo, en la zona III se dispone el total de 2445.30 m² en dos áreas: una de 1609.50 m² y otra de 835.80 m².

Esta consideración de espacios libres como dotación de sector implica su mantenimiento en cuanto a posición y superficie según indica el artículo 51 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia.

Los espacios libres de cesión del presente Plan Parcial podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia como el

vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

Asimismo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.4.4 del vigente PGOM de A Coruña, ajustándose en este caso a lo establecido en los artículos 81 y 82 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, así como a los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrá ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación.

De igual modo, el Convenio Urbanístico de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y ocho, firmado por D. Salvador Fernández Moreda, Concejal Delegado de Urbanismo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña y D. Antonio Fontenla Ramil, en representación de la Comisión Gestora constituida para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable número 7, en la Casa de Paredes, sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, contempla, en su sexta estipulación, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y construcción de edificios.

Una vez finalizados los trabajos de urbanización, la Junta de Compensación se constituirá en entidad de conservación hasta la recepción definitiva de los mismos por parte del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña.

4.4.3. Uso residencial.

El PGOM señala un aprovechamiento lucrativo máximo de 238639.16 m² de los cuales este Plan Parcial dedica la mayoría de su aprovechamiento al uso residencial (143720.54 m²), aproximadamente un 60% del total, reservando para la ubicación de este uso las cuatro zonas posibles, dado que la otra zona, la denominada zona I, será ocupada en su mayor parte por el futuro Recinto Ferial.

El presente Plan Parcial establece para el uso residencial el número de 1437 viviendas como máximo, distribuidas proporcionalmente entre los edificios destinados al mencionado uso, sobre una base aproximada de 100 m² por vivienda.

La tipología elegida para la disposición de este uso es única: Tipología en Torre.

Entendiendo por torre toda construcción donde en la definición de su volumen, la altura es la dimensión más importante, siendo las otras dos que definen la planta: largura y anchura, dimensiones de valor similar entre sí y muy inferiores a la primera.

Se ha elegido esta tipología fundamentalmente por su carácter exento y porque permite la máxima densidad del uso residencial por implantación en el suelo, garantizando un fácil soleamiento, con viviendas de al menos una doble orientación y fundamentalmente porque permite liberar amplios espacios libres alrededor de estas edificaciones.

Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se ubicarán en una misma zona, facilitando así una promoción única y una construcción pareja en el tiempo. La zona destinada al susodicho régimen es la zona II.

Se han definido tres localizaciones, en las cuales, se pueden producir usos distintos al Residencial (complementarios o alternativos según el caso). Dado el carácter particular de estos usos, en estas parcelas la definición de la planta será más libre, pero en cualquier caso, la dimensión más relevante será siempre su altura.

La primera de las parcelas, está próxima al Recinto Ferial y en la cual es posible como uso alternativo la construcción de un hotel. En la segunda, se propone como uso alternativo la Residencia Universitaria, dada su proximidad al Campus Universitario de Elviña. Por último, la tercera afecta a una parcela contigua a la Avenida de la Universidad, situada en el borde derecho de la citada Avenida. En ella se propone como usos alternativos los siguientes: Oficinas, Hotelero, Dotacional y Residencia comunitaria.

Todas las torres tendrán una **altura máxima** de DIECISIETE ALTURAS = PLANTA BAJA + 16 PLANTAS, la disposición de este número de alturas será de obligado cumplimiento con excepción de la situada en la tercera localización definida anteriormente, la cual permite unos usos alternativos de mayor complejidad y en la que para facilitar una economía de infraestructuras, se permitirá alcanzar una altura máxima de TREINTA Y TRES ALTURAS = PLANTA BAJA + TREINTA Y DOS PLANTAS.

Se señalan a continuación las superficies de las diferentes zonas residenciales:

Zona II. Residencia.

- Régimen Residencial:	VPO
- Tipo:	Torre
- b II.1	· Dimensiones: 23.07x23.07 m
	· Superficie en planta: 532.50 m ²
	· Altura máxima (obligatoria): 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 3
	· Aprov. lucrativo por torre: 6391.67 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 19175.01 m ²
- b II.2	· Dimensiones: 23.07x40.00 m
	· Superficie en planta: 922.80 m ²
	· Altura máxima (obligatoria): 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 1
	· Aprov. lucrativo por torre: 9569.10 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 9569.10 m ²

TOTAL ZONA II. RESIDENCIA. APROV. LUCRATIVO: 28744.11 m²

Zona III. Residencia.

- Régimen Residencial:	Libre
- Tipo:	Torre
- b III.1	· Dimensiones: 20x26.65 m
	· Superficie en planta: 532.90 m ²
	· Altura máxima (obligatoria): 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 4
	· Aprov. lucrativo por torre: 8442.53 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 33770.12 m ²
- b III.2	· Dimensiones: 23.07x23.07m
	· Superficie en planta: 532.50 m ²
	· Altura máxima (obligatoria): 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 2
	· Aprov. lucrativo por torre: 8442.53 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 16885.06 m ²
- bh III.1 *	· Dimensiones:
	· Superficie en planta: 2444.42 m ²
	· Altura máxima: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 1
	· Aprov. lucrativo por torre: 9040.25 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 9040.25 m ²

TOTAL ZONA III. RESIDENCIA. APROV. LUCRATIVO:..... 59695.43 m²

* La superficie de la planta baja del edificio bh.III.1 en el uso residencial podrá ser ocupada en una parte o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio, al objeto de posibilitar el consumo de la edificabilidad total siendo obligatorio mantener la altura asignada anteriormente, pudiendo alcanzar en parte o en su totalidad los límites grafiados en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", justificando en cualquier caso su idoneidad.

En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Hotelero- en el edificio bh.III.1, la superficie en planta podrá alcanzar los límites máximos grafiados en el plano arriba mencionado, no superando en cualquier caso los m2 de aprovechamiento lucrativo asignados al uso que sustituye. Por consiguiente, la altura asignada en el presente apartado podrá ser alterada.

Zona IV. Residencia.

- Régimen Residencial:	Libre
- Tipo:	Torre
- b IV.1	· Dimensiones: 21.00x21.00 m
	· Superficie en planta: 441.00 m ²
	· Altura máxima (obligatoria): 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 2
	· Aprov. lucrativo por torre: 6235.315 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 12470.63 m ²

TOTAL ZONA IV. RESIDENCIA. APROV. LUCRATIVO:..... 12470.63 m²

Zona V. Residencia.

- Régimen Residencial:	Libre
- Tipo:	Torre
- b V.1	· Dimensiones: 23.07x23.07 m
	· Superficie en planta: 532.50 m ²
	· Altura máxima (obligatoria): 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 2
	· Aprov. lucrativo por torre: 8442.53 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 16885.06 m ²
- br V.1 *	· Dimensiones:
	· Superficie en planta: 1869.10 m ²
	· Altura máxima: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 1
	· Aprov. lucrativo por torre: 9040.25 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 9040.25 m ²
- b V.2 **	· Dimensiones:
	· Superficie en planta: 2939.46 m ²
	· Altura máxima: 33=B+32 Plantas
	· Número de Torres: 1
	· Aprov. lucrativo por torre: 16885.06 m ²
	Parcial aprov. lucrativo: 16885.06 m ²

TOTAL ZONA V. RESIDENCIA. APROV. LUCRATIVO:..... 42810.37 m²

* La superficie de la planta baja del edificio br.V.1 en el uso residencial podrá ser ocupada en una parte o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio, al objeto de posibilitar el consumo de la edificabilidad total

siendo obligatorio mantener la altura asignada anteriormente, pudiendo alcanzar en parte o en su totalidad los límites grafiados en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", justificando en cualquier caso su idoneidad.

En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo – Residencia comunitaria – en el edificio br.V.1, la superficie en planta podrá alcanzar los límites máximos grafiados en el plano arriba mencionado, no superando en cualquier caso los m² de aprovechamiento lucrativo asignados al uso que sustituye. Por consiguiente, la altura asignada en el presente apartado podrá ser alterada.

** El volumen edificado se regula mediante la ordenanza específica 2.3, la cual permite disponer el conjunto edificado en uno o dos volúmenes, no superando en cualquier caso el aprovechamiento lucrativo asignado.

TOTAL. RESIDENCIA. APROV. LUCRATIVO:.....143720.54 m²

4.4.4. Uso terciario

El presente Plan Parcial destina a este uso una parcela con una superficie aproximada de cinco mil doscientos diecinueve con veintiséis metros cuadrados (5219.26 m²). En el volumen edificatorio que se materializa en la parcela, se dispone un uso de oficinas mayoritariamente, complementado con unos usos comercial, y/o espectáculos y recreativo, y/o hostelero, y/o salas de reunión, y/o hotelero.

El lugar elegido para su implantación se encuentra en la zona IV, y concretamente el volumen se dispone en el margen izquierdo de la futura Avenida de la Universidad. El tratamiento de ese lugar como un espacio emblemático, lo valora como un punto de atracción en el presente Plan Parcial y manifiesta la necesidad de una arquitectura representativa que interprete ese espacio como un lugar-puerta.

A continuación se señala la superficie de la zona terciaria:

Zona IV. Terciario.

- Uso característico:	Oficinas
- Tipo:	Torre
- b IV.2 ** · Dimensiones:	
· Superficie en planta:	3251.28 m ²
· Altura máxima:	33=B+32 Plantas
· Número de Torres:	1
· Aprov. lucrativo por torre:	20000.00 m ²
Parcial aprov. lucrativo:	20000.00 m ²

TOTAL ZONA IV. TERCIARIO. APROV. LUCRATIVO: 20000.00 m²

** El volumen edificado se regula mediante la ordenanza específica 2.3., la cual permite disponer el conjunto edificado en uno o dos volúmenes, no superando en cualquier caso el aprovechamiento lucrativo asignado.

4.4.5. Equipamiento público local.

El equipamiento público se ha dispuesto buscando, en función de sus características y uso específico, las zonas más idóneas del ámbito, procurando que la distribución dentro del área sea equitativa con la nueva edificación.

Para el cálculo de las reservas del suelo de cesión obligatoria destinadas a equipamiento de titularidad pública se han utilizado los valores señalados por la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia y por el Reglamento de Planeamiento, aplicando en cada caso, el valor más favorable de ambas cifras para el interés público general.

4.4.5.1. Equipamiento deportivo.

La Lei do Solo de Galicia fija una reserva para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo de dieciocho metros cuadrados por vivienda (18 m²/viv.) o cada cien metros cuadrados en uso residencial (18 m²/100 m²), es decir, veinticinco mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados (25866.00 m²) de suelo, si bien no determina un valor concreto como reserva para los equipamientos deportivos. Esta superficie será en cualquier caso mayor o igual al diez por ciento de la superficie ordenada (10% sup. ordenada), es decir, veintidós mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (22295.00 m²).

El Reglamento de Planeamiento señala una reserva para equipamientos deportivos de ocho metros cuadrados por cada vivienda en uso residencial (8 m²/viv.), es decir, once mil cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados (11496.00 m²).

La intención básica contenida en el diseño de la implantación del equipamiento deportivo es distribuir y equilibrar este uso entre las diferentes zonas del ámbito del Plan Parcial.

La dotación del suelo destinada al equipamiento deportivo se proyecta en las zonas I, II y V del Plan Parcial. En la zona V, debido a su ubicación próxima al Campus Universitario, se ha optado por ubicar la mayor parte de la superficie destinada a los equipamientos deportivos.

Estos terrenos permitirán al Campus Universitario traspasar la línea ferroviaria y relacionarse de un modo más directo con el resto de la ciudad. Posibilidad que resultará especialmente importante si se completa el apeadero de ferrocarril anunciado que conectará el Campus Universitario de Elviña con el centro de la ciudad.

El equipamiento deportivo queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Plan Parcial.

En la zona I se define una parcela de 3482.80 m², en la zona II otra de 1885.15 m², y por último, en la zona V se dispone un total de 6134.20 m², destinados a idéntico fin.

A pesar de no estar reglamentado, hemos considerado todas las parcelas para que tengan al menos la posibilidad de construir en ellas una pista de tenis, considerándola como la unidad mínima para el desarrollo del deporte.

4.4.5.2. Equipamiento docente.

La Lei do Solo de Galicia fija una reserva para equipamientos y servicios de diez metros cuadrados por vivienda (10 m²/viv.) o por cada cien metros cuadrados de construcción en uso residencial (10 m²/100 m²), es decir, catorce mil trescientos setenta metros cuadrados (14370.00 m²) sin mayor delimitación para su uso que el dedicado a la docencia. Siendo el Reglamento quien define el uso más específicamente: una reserva obligada de dos metros cuadrados por cada vivienda en uso residencial (2 m²/viv.) dedicados para uso de Enseñanza Preescolar, es decir, dos mil ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados (2874.00 m²) y una

reserva de diez metros cuadrados de suelo por cada vivienda en uso residencial (10 m²/viv.) para la ubicación de un centro de E.G.B., es decir, catorce mil trescientos setenta metros cuadrados (14370.00 m²) de suelo.

Dada la indefinición de la Lei do Solo de Galicia sobre el uso específico del suelo dentro del general de reserva para uso educacional, y dadas también las especiales condiciones del Plan Parcial en cuestión, hemos optado por dividir toda la reserva de suelo para uso educativo en tres parcelas, dos de ellas se ubican en la zona III y la tercera en la zona IV. La de mayor dimensión de la zona III (12450.55 m²) en los terrenos inmediatos al existente centro de Formación Profesional, la de menor dimensión de la zona III (3009.00 m²) en una parcela próxima a la descrita con anterioridad. Por último, la parcela de la zona IV (2400.00 m²) se dispone en un lugar topográficamente prominente, en la creencia que el proyecto específico configurará carácter e imagen al lugar.

La Orden de 4 de Noviembre de 1991 del Ministerio de Educación y Ciencia, publicada en el BOE de 12 de Noviembre del mismo año, establece los Programas de Necesidades de los Centros Públicos del ámbito de gestión de dicho Ministerio, y en ellos se fijan las superficies mínimas de parcelas que permitan alojar en las mismas los diferentes niveles educativos. En dicha Orden no se altera la superficie mínima destinada a Centros de Preescolar y Guardería que fija el Reglamento de Planeamiento en unidades mínimas de mil metros cuadrados (1000.00 m²).

Consecuentemente en el presente Plan Parcial, la parcela de la zona III de tres mil nueve metros cuadrados (3009.00 m²) se podrá destinar a una Guardería de 3 uds. mínimas o de 1 ud. de mayor dimensión. A su vez, la parcela de dos mil cuatrocientos metros cuadrados (2400.00 m²) podría dar lugar a un Centro de Enseñanza Primaria (6-12 años) de 6 uds. 150 p.e., o análogamente a otro Centro que cumpla con una superficie mínima requerida de dos mil cuatrocientos metros cuadrados (2400.00 m²). Y por último, la parcela de doce mil cuatrocientos cincuenta con cincuenta y cinco metros cuadrados (12450.55 m²) a un Centro de Enseñanza Secundaria Completa (12-18 años) de 26 uds. (20+6) 810 p.e. o también a cualquier Centro análogo que requiera una parcela mínima de doce mil ciento cincuenta metros cuadrados (12150 m²).

El equipamiento docente queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Plan Parcial.

4.4.6. Equipamiento privado.

4.4.6.1. Equipamiento social.

La Lei do Solo de Galicia fija una reserva en metros cuadrados construidos, para equipamientos y servicios de diez metros cuadrados por vivienda (10 m²/viv.) o por cada cien metros cuadrados construidos en uso residencial (10 m²/100 m²) Por otra parte el Reglamento de Planeamiento define una reserva mínima para equipamientos de carácter social de seis metros cuadrados de superficie construida por cada vivienda en uso residencial (6 m² const./viv.), lo cual suponen unos ocho mil seiscientos veintidós metros cuadrados construidos (8622.00 m² construidos).

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento fija una reserva para equipamiento social del 6 por 100 de la superficie total ordenada (6%) destinada a usos terciarios en planes parciales que desarrollen conjuntamente suelos con usos residenciales y terciarios. Dicha reserva incrementa la anteriormente definida en usos residenciales para los equipamientos sociales. En el presente Plan Parcial esta reserva alcanza los trescientos trece con dieciséis metros cuadrados

construidos (313.16 m² construidos), ya que la superficie total ordenada destinada a usos terciarios posee cinco mil doscientos diecinueve con veintiséis metros cuadrados (5219.26 m²).

En conjunto, el equipamiento social requerido alcanza los ocho mil novecientos treinta y cinco con dieciséis metros cuadrados construidos (8935.16 m² construidos), suma de las reservas establecidas para los usos residenciales y terciarios.

La parcela en la cual se pueden disponer los metros cuadrados construidos reservados para el uso de equipamiento social posee una superficie de 4136.30 m².

Esta dotación se ha considerado como mejor ubicada en relación inmediata con la parcela del Recinto Ferial, dado el previsible carácter municipal de ambas dotaciones y de su funcionamiento hacia un ámbito mayor al estricto del Plan Parcial, siendo esta parcela la mejor relacionada con el resto de la ciudad dentro del ámbito del Plan.

A partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se establece un plazo de CUATRO años para solicitar licencia de construcción de la edificación destinada al presente uso. Las obras de construcción deberán estar finalizadas en un plazo de TRES años, contado a partir del otorgamiento de licencia.

Al tener carácter de dotación mínima impuesta por el Reglamento de Planeamiento, no se permite el cambio a un uso distinto para el que ha sido previsto.

El equipamiento social queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Plan Parcial.

4.4.6.2. Equipamiento comercial.

La implantación de dos sistemas de comunicación rodados de carácter urbano, genera la fragmentación del ámbito en zonas independientes entre sí. Ello provoca la elección de un tipo de edificación residencial -la Torre: Edificio exento en altura-, que permite liberar la mayor cantidad de suelo posible para el uso público de los espacios libres: parques, jardines, áreas de juego de niños, ...

Asimismo, este efecto liberalizador de suelo, conduce a la concentración del equipamiento comercial en una única pieza, a modo de gran superficie comercial, la cual se configura como punto de atracción en la ordenación proyectada del Plan Parcial.

La zona elegida para su ubicación, es la zona III, un espacio con características de centralidad y de una extensión y una topografía adecuadas para la implantación de la superficie comercial. La organización del equipamiento comercial pretende crear lugares internos de relación -calles y plazas, con espacios en altura- y consecuentemente la disposición del mismo se realiza mediante planos horizontales y en extensión, entendiéndolo como la solución más adecuada.

La Lei do Solo de Galicia fija una reserva para equipamientos y servicios de diez metros cuadrados por vivienda (10 m²/viv.) o por cada cien metros cuadrados construidos en uso residencial (10 m²/100 m²), es decir, catorce mil trescientos setenta metros cuadrados (14370.00 m²), si bien no especifica el uso concreto del mismo. El Reglamento de Planeamiento señala una reserva para equipamiento comercial de tres metros cuadrados construidos por cada vivienda en uso

residencial (3 m²/viv.), es decir, cuatro mil trescientos once metros cuadrados construidos (4311.00 m² construidos).

El equipamiento comercial se dispone en la zona III en su totalidad, a modo de gran superficie comercial, en una parcela de 21995.00 m² de superficie y con 50000 m² construidos, superando ampliamente el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento.

A partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se establece un plazo de CUATRO años para solicitar licencia de construcción de la edificación destinada al presente uso. Las obras de construcción deberán estar finalizadas en un plazo de TRES años, contado a partir del otorgamiento de licencia.

Al tener carácter de dotación mínima impuesta por el Reglamento de Planeamiento, no se permite el cambio a un uso distinto para el que ha sido previsto.

El equipamiento comercial queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Plan Parcial.

4.4.7. Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

Se engloban bajo este epígrafe las siguientes parcelas:

En la zona III, la parcela P.III.13 con una superficie de 328.23 m² y en la zona IV, las parcelas P.IV.6, P.IV.7 y P.IV.8 con unas superficies de 653.72, 608.90 y 246.50 m², respectivamente.

Las parcelas P.IV.6, P.IV.7 y P.IV.8 surgen como resultado de condicionar el diseño del presente Plan Parcial a una relación con las parcelas y construcciones institucionales adyacentes del área de Planeamiento Incorporado A.P.I. G12.01. Las cuatro parcelas mencionadas son de titularidad privada y se encuentran libres de aprovechamiento.

4.5. RED VIARIA

Considerando la presencia de diversos sistemas generales de comunicación rodada, la relación con otras partes de la ciudad desde el ámbito en cuestión, no debería ser un problema, dado que la ubicación de estos sistemas generales dentro de los propios límites del Plan, hace de esta relación algo natural.

Consecuentemente, los objetivos básicos a cumplir por la red viaria propia del presente Plan Parcial son dos: el primero, dotar de accesos rodado y peatonal a todas las parcelas, y el segundo, procurar la conexión del sistema viario local con la red del sistema general presente en el ámbito.

El Sector S-7 denominado Recinto Ferial en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, está interceptado por dos vías de sistema general, y por el viario que da servicio a los usos proyectados en dicho Sector.

Las primeras vías, sistemas generales, tienen como misión principal el conectar las vías secundarias o de servicio con el resto del viario de la ciudad. Las restantes vías secundarias son las que dan servicio a las edificaciones propuestas en el Sector.

A continuación, procederemos a describir en primer lugar las vías de sistemas generales denominándolas Vías Principales de Acceso, y en segundo lugar, describiremos el viario interior.

4.5.1. Vías Principales de Acceso.

Son dos las vías, que como anteriormente se ha indicado, interceptan con el Sector S-7: la vía que da acceso al Polígono Comercial de Pocomaco y la Avenida de la Universidad.

Vía de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.

Esta vía comunica la Avenida de Alfonso Molina con el Polígono Comercial de Pocomaco y recorre el Sector S-7 de norte a oeste. Cruza a distinto nivel la futura vía de la Avenida de la Universidad y posibilitará todos los movimientos entre las dos vías. En la actualidad está construida la glorieta a distinto nivel donde interceptará la Avenida de la Universidad y dos de los cuatro ramales que dan acceso desde el vial del Polígono Comercial de Pocomaco a la glorieta circular.

Avenida de la Universidad.

Vial que en el Plan General está clasificado como Sistema General y por tanto, no será desarrollado en el Plan Parcial. Cruza este vial el Sector S-7 de este a oeste, y una vez construido servirá de apoyo para dar acceso a varios viales de servicio interior del Plan Parcial.

4.5.2. Viario interior.

El viario interior está configurado por los siguientes viales:

DENOMINACIÓN	ORIGEN
Vial nº 1	1+000
Vial nº 2	2+000
Vial nº 3	3+000
Vial nº 4	4+000
Vial nº 5	5+000
Vial nº 6	6+000
Vial nº 7	7+000
Vial nº 8 (glorieta)	8+000
Vial nº 9 (glorieta)	9+000
Vial nº 10	10+000
Vial nº 11	11+000
Vial nº 12	12+000

Dado que el viario interior está configurado por varios viales, se ha considerado necesario denominarlos a cada uno de ellos con un número ordinario, y que sus progresivas o distancias al origen lleven como primera cifra el número con el que se le ha designado.

Vial nº 1

Este vial tiene su origen (P.K. 1+000) en el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco y su final en el mismo punto (P.K. 1+396.092).

La pendiente máxima es del 7.00% y la sección hasta el P.K. 1+070 es dos carriles con el mismo sentido de 3.50 m por carril y el resto del vial tiene un carril de 3.50 m y aceras en el borde derecho de 2.50 m de ancho y en el borde izquierdo las aceras son de anchura variable.

La longitud del vial es de 396 m.

Vial nº 2

Vial ubicado en el Nordeste del Sector con dos sentidos de circulación, su pendiente máxima es del 5.00%, tiene una sección de 7.00 m de ancho con aparcamientos en batería a ambos lados del vial y aceras interiores de 2.50 m y exteriores de 1.00 m de ancho.

Este vial con una longitud de 427 m de largo tiene dos accesos a la Avenida de la Universidad.

Vial nº 3

Vial ubicado al sur del vial nº 2 y de la Avenida de la Universidad y, como la anterior, tiene dos entradas y salidas a la Avenida mencionada.

Con una longitud de 565 m, tiene una pendiente máxima del 4.50% y una sección de 7.00 m con aparcamientos en batería a ambos lados del vial y aceras interiores de 2.50 m y exteriores de ancho variable de 0.50 a 1.00 m.

Vial nº 4

Vial que tiene su origen en el vial nº 1 y su final en la glorieta o vial nº 8. En sus primeros 70 m tiene un solo carril de circulación con 3.50 m de ancho y aceras de 2.50 m en su interior. El resto del vial tiene dos carriles de circulación con 7.00 m de ancho y aceras de 2.50 m de ancho y en uno de sus bordes aparcamientos en batería.

La longitud total del vial es de 235 m y tiene una pendiente máxima del 6.80%.

Vial nº 5

Vial que como el anterior tiene su origen en el vial nº 1 y su final en el vial nº 6 (carril de salida que da acceso al Polígono Comercial de Pocomaco).

La longitud del vial es de 289 m y la pendiente máxima es del 7.50% en su origen y el resto del vial tiene una pendiente del 0.60%. La sección del vial es de 3.50 m de ancho, con aceras de 2.50 m en su borde derecho y en su borde izquierdo aparcamientos en batería.

Vial nº 6

Vial que teniendo su origen en el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco da acceso desde éste al Sector S-7. Su final está ubicado en la glorieta o eje nº 9. Este vial tiene dos carriles de circulación con una única dirección, siendo su sección de 7.00 m de ancho, con aparcamiento en batería en su borde derecho y acera al borde de los aparcamientos, de 2.50 m de ancho. En su borde izquierdo tiene una acera de 2.50 m de ancho.

La longitud del vial es de 258 m y una rampa máxima del 1.30%.

Vial nº 7

El origen del vial nº 7 se ubica en la glorieta o vial nº 9 y su final se sitúa en el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.

Es un vial de salida del sector y comunica el sector con la red viaria de la ciudad. Tiene dos carriles de circulación con una única dirección. Su sección es de 7.00 m y lleva aceras de 2.50 m en su borde izquierdo y de 1.00 m en su borde derecho.

Este vial pasa bajo el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco mediante un paso inferior de 11.00 m de sección.

Tiene una pendiente máxima del 3.50% y una longitud de 356 m.

Vial nº 8

Glorieta circular de 36 m de diámetro máximo que posibilita todos los movimientos entre el tráfico interior y el viario exterior al sector. A esta glorieta acceden el eje nº 10 que une la Avenida de la Universidad con la glorieta, el eje nº 4 por el que accede el tráfico del vial de acceso del Polígono Comercial de Pocomaco a la glorieta y el tráfico de salida del futuro aparcamiento. También facilita la salida del tráfico a la Avenida de la Universidad, da acceso por el vial nº 4 a la zona de distintos usos del Sector S-7 y, a su vez, posibilita la entrada al futuro aparcamiento.

La sección está configurada por un viario de 9.00 m de ancho con una isleta interior de 18.00 m de diámetro y acera exterior de 2.50 m en su borde derecho y arcén de 1.00 m en el borde izquierdo.

Vial nº 9

Como el vial anterior, es una glorieta circular de 36 m de diámetro exterior que posibilita todos los movimientos entre el tráfico interior y el viario exterior al sector.

A esta glorieta acceden el vial nº 6 y los viales de salida del aparcamiento del Centro Comercial. En cuanto a salidas, la glorieta comunica con el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, sentido Avenida Alfonso Molina y permite la entrada a los aparcamientos de la zona comercial.

La sección está configurada por un vial de 9.00 m de ancho, con una isleta interior de 18.00 m de diámetro y acera exterior de 2.50 m de ancho en su borde derecho y arcén interior de 1.00 m.

Vial nº 10

Vial que une la Avenida de la Universidad con la glorieta circular o vial nº 8., en sentido salida de la Avenida.

Tiene una sección de 4.00 m de ancho con aceras a ambos lados del vial de 2.50 m en su borde derecho y variable en su borde izquierdo.

Vial nº 11

Vial que une la glorieta circular o vial nº 8 con la Avenida de la Universidad, en sentido entrada a la Avenida.

Tiene una sección de 4.00 m de ancho con acera de 2.50 m en su borde izquierdo y arcén de 1.00 m en su borde derecho.

Vial nº 12

Vial de unión entre el vial nº 4 y el vial nº 6, tiene una sección de 3.50 m, aparcamiento en batería, aceras de 2.50 m de ancho en su borde derecho y de 1.00 m de ancho en su borde izquierdo.

Muros

Para evitar en algunos casos ocupación excesiva con los derrames de tierra que invaden otros viales proyectados o existentes, o por consecuencia de que esos derrames ocupan suelo fuera del ámbito del sector, se han diseñado los siguientes muros:

- Muro entre el eje nº 1 y el vial de acceso a la glorieta existente sobre el vial del Polígono Comercial de Pocomaco, con una longitud de 60 m y una altura media de 3.50 m.

- Muro en el eje nº 2 de 70 m de longitud, con una altura media de 5.00 m, para evitar que el desmonte del vial invada suelo ubicado fuera del límite del Sector.
- Muro en el eje nº 3, paralelo al ferrocarril de 125 m de longitud y una altura media de 5.00 m.
- Muro en el eje nº 2 para evitar el derrame de tierras sobre el vial del Polígono Comercial de Pocomaco de 135 m de longitud, con una altura media de 6.00 m.
- Muro en el eje nº 6 para sujetar el terraplén del vial del Polígono Comercial de Pocomaco de 45 m de longitud, con una altura media de 3.00 m.
- Muro entre el eje nº 4 y el eje nº 11 de 50 m de longitud, con una altura media de 2.00 m.

Las vías que componen el sistema viario del presente Plan Parcial quedan definidas con exactitud en los Planos de Ordenación PO.11: "Plano de la red viaria. Planta General" y PO.12: "Plano de la red viaria. Planta Geométrica".

Igualmente, los Perfiles longitudinales del viario interior quedan definidos con exactitud en los Planos de Ordenación que van del PO.13.1 al PO.13.10, ambos incluidos, y las secciones tipo en los planos PO.14.1 y PO.14.2, del presente Plan Parcial.

4.6. APARCAMIENTO

La dotación de plazas de aparcamiento que el presente Plan Parcial prevé en el sector delimitado para el desarrollo del mismo, se distribuye en dos categorías: aparcamientos públicos y aparcamientos privados.

La primera de estas categorías que corresponde a los aparcamientos públicos, ha de cumplir el valor más alto de los siguientes estándares: a) El del Reglamento de Planeamiento y b) El de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia. En este caso, el valor que se desprende de la aplicación de la Lei 1/1997 es más exigente en cuanto al total de aparcamientos públicos y, por consiguiente, ha de cumplirse este parámetro.

Al amparo del vigente PGOM de A Coruña, una parte de estos aparcamientos públicos se disponen en superficie (calles, avenidas, plazas,...) y los restantes se disponen en subterráneo, vinculados a las parcelas destinadas a ubicar los equipamientos deportivos que se proyectan en las zonas I, II y V.

Los espacios libres de cesión del presente Plan Parcial podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

La segunda categoría se corresponde con los aparcamientos privados, que se disponen vinculados fundamentalmente al uso residencial. Las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña, en el artículo 5.2.3. a.3) perteneciente a la Sección 1ª "Condiciones Particulares de los Usos" del Título V "Condiciones de los Usos", fijan la reserva de una plaza por vivienda. La estructura del tipo edificatorio de uso residencial conlleva una importante ocupación de la superficie del subsuelo, generada esta por la geometría sobre rasante del volumen edificado, bien por sus características intrínsecas (rigidez, materiales,...), bien por la necesidad de buscar un equilibrio con las tensiones generadas en superficie por los esfuerzos y empujes horizontales (viento,...). Ello provoca que resulte muy difícil disponer este mínimo número de plazas de aparcamiento exigido, y por ello se ha propuesto la ocupación del subsuelo de la totalidad de la parcela, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada en altura como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

A los aparcamientos, tanto públicos como privados, anteriormente descritos, debemos añadir aquel vinculado al Equipamiento comercial, y que, según las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña en el artículo 5.2.5 a.3) de la Sección 1ª "Condiciones Particulares de los Usos" del Título V "Condiciones de los Usos", se cuantifica en un número de 11 plazas por cada 100 metros cuadrados, para superficies de Galerías y/o Centros Comerciales de más de 20000 metros cuadrados de superficie de venta.

Ello significa que en el Equipamiento comercial, que se proyecta en la zona III del sector objeto del presente Plan Parcial, se reservarán una cantidad aproximada de cinco mil quinientas plazas de aparcamiento (5500 plazas de aparcamiento), ya que se prevé construir una superficie con un aprovechamiento lucrativo de 50000 metros cuadrados para uso terciario comercial. Los locales de instalaciones y almacenaje necesarios para el buen funcionamiento del Equipamiento comercial, así como los pasillos de servicio para la circulación interna de aquellos, no computarán edificabilidad siempre que se justifique debidamente.

Asimismo, tendremos en consideración que en la parcela vinculada al Recinto Ferial, las plazas de aparcamiento se estiman en una proporción de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, según el artículo 5.2.6.1 a.4) perteneciente a la Sección 1ª "Condiciones Particulares de los Usos" del Título V "Condiciones de los Usos" del vigente PGOM de A Coruña.

Tal como indica el art. 7 c) del Anexo al Reglamento de Planeamiento se reserva un 2 por ciento, como mínimo, del total de plazas de aparcamiento previstas en el presente Plan Parcial para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3.30 por 4.50 metros. Estas consideraciones deberán tenerse en cuenta en la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, se concluye que el sector objeto del presente Plan Parcial que se pretende ordenar, oferta una cantidad de plazas de aparcamiento superior a las necesarias para satisfacer su demanda interna, complementando las ya existentes en los equipamientos lindantes con el presente sector, en una zona de la ciudad de crecimiento constante y continua expansión.

4.6.1. Público

La Lei do Solo de Galicia, fija una reserva para aparcamiento de una plaza por cada vivienda en uso residencial (1 plaza/viv.) o por cada ochenta metros cuadrados construidos de edificación con uso distinto al residencial (1 plaza/80 m²). En total unas dos mil seiscientos veinticuatro plazas de aparcamiento ubicadas en superficie (2624 plazas de aparcamiento). Por otra parte el Reglamento de Planeamiento señala una reserva para aparcamiento de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos (1 plaza/100 m²), es decir, dos mil trescientas ochenta y seis plazas de aparcamiento (2386 plazas de aparcamiento), todas ellas en superficie.

De los dos valores anteriormente citados, el presente Plan Parcial cumplirá para la dotación de aparcamientos la cifra mayor de ambas, es decir, dos mil seiscientos veinticuatro plazas de aparcamiento (2624 plazas de aparcamiento). La propuesta que el Plan Parcial realiza alcanza el total de 2624 plazas de aparcamiento, lo cual cumple el mínimo establecido.

TOTAL Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO DEL PLAN PARCIAL: 2624 plazas.

Dado que las ordenanzas del PGOM de A Coruña permiten la ubicación del cincuenta por ciento de estas plazas bajo superficie, hemos optado en nuestra propuesta de Plan Parcial por una dotación de aparcamientos mixta, aproximadamente mitad subterránea y mitad aérea, de modo que esta reserva de suelo no limite excesivamente la presencia de suelo libre para jardines o espacios de esparcimiento en general, que consideramos tan importantes dentro de un Plan Parcial con las características ya mencionadas.

El aparcamiento, por consiguiente, vinculará una cantidad inferior al 50% de la totalidad de la dotación de plazas de aparcamiento al subsuelo, disponiéndose en las parcelas destinadas a los equipamientos deportivos en las zonas I, II y V la cantidad de 1311 plazas. En las parcelas de las zonas I y II se considera un total de 728 plazas, distribuidas del siguiente modo: 485 plazas en la parcela P.I.3 de la zona I y 243 plazas en la P.II.5 de la zona II. Finalmente en la parcela de la zona V se disponen 583 plazas, totalizando las mencionadas 1311 plazas.

TOTAL N° PLAZAS DE APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO:1311 plazas.

La dotación de plazas de aparcamiento se vincula directamente a las zonas de un uso público previsiblemente más intenso, debido a las características especiales que concurren en los equipamientos de este carácter.

Además, este ámbito del presente Plan Parcial dispondrá de un número de aparcamientos de uso público, vinculados al equipamiento comercial y al Recinto Ferial, lo cual, sin lugar a dudas, dimensionará la dotación mínima exigida en un mayor grado.

Las restantes plazas, en cantidad superior al 50% se disponen en superficie (1313 plazas de aparcamiento), vinculándose al viario local distribuidas las plazas del siguiente modo:

- Zona I:	242 plazas de aparcamiento.
- Zona II:	187 “
- Zona III:	201 “
- Zona IV:	275 “
- Zona V:	408 “

TOTAL N° PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE:1313 plazas.

La disposición de las plazas se realiza, según su ubicación, de dos modos posibles: en batería y en espina.

El primero, en batería, es el más utilizado en el presente Plan Parcial. Principalmente se dispone en el viario local en las zonas II, III, IV y V, así como en una parte de los aparcamientos de la zona I vinculados al Recinto Ferial.

El segundo, en espina, únicamente aparece en el entorno del Recinto Ferial, en la zona I, en los viarios de borde del Recinto en contacto con el “Coliseum” y con la Avenida de la Universidad.

El artículo 7 d) del Anexo del Reglamento de Planeamiento indica que sólo se admitirá en situación al aire libre, anejo a la red viaria, un máximo del 50 por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por ciento máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

Como el número de viviendas alcanza la cifra de 1437, se admitirá en situación al aire libre, anejo a la red viaria, un máximo de 718 plazas de aparcamiento correspondientes a viviendas. Esta limitación se cumple en el presente Plan Parcial, complementándose con 595 plazas de aparcamiento vinculadas a otros usos, alcanzando, por consiguiente, la totalidad de 1313 plazas de aparcamiento en superficie.

4.6.2. Privado

Los elementos del Sistema General Viario, el Sistema General Dotacional Público: Recinto Ferial y los equipamientos privados de interés público y social (Equipamiento social y Equipamiento comercial) afectan, en gran medida, a la superficie delimitada en el presente Plan Parcial. Asimismo, las dotaciones de los equipamientos públicos derivadas de la aplicación de los estándares que le corresponden también inciden, provocando una

menor disponibilidad de suelo para la ubicación de los usos residenciales y de las cesiones de zonas verdes y espacios libres.

- Por otra parte, el fraccionamiento que los viales provocan en el polígono, agravado por la topografía existente, hizo necesario que la propuesta edificatoria para las zonas residenciales se concretase en un tipo edificatorio singular exento: "la Torre". Este tipo genera a su alrededor unos espacios libres en superficie que en este caso, no pueden ser adscritos a la propiedad de la edificación, al estar afectados por la aplicación de los estándares de cesión para espacios libres o zonas verdes.

Cumplir con las dotaciones de aparcamientos privados que este tipo de edificación residencial necesita, resultaría prácticamente imposible si nos ciñésemos estrictamente a la geometría sobre rasante del volumen edificatorio. Consecuentemente, se hace necesaria la ocupación del subsuelo de la totalidad de la parcela, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

4.7. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Tal y como establece el apartado h) del artículo 22 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, a continuación se detallan las características y trazado de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado, telefonía, gas y otros servicios que prevé el presente Plan Parcial.

4.7.1. Red de saneamiento.

4.7.1.1. Saneamiento de aguas residuales.

Se diseña una red con tubería de PVC maciza, basada en un colector principal que discurre por el borde de la zona III, que ve aumentado su diámetro a medida que recibe las sucesivas aportaciones. El primer tramo de 220 m de longitud se proyecta de 400 mm de diámetro, hasta que recibe las aportaciones del Colector de la Universidad y de la zona V, ampliándose su diámetro a 500 mm.

El presente Plan Parcial prevé la conexión a su red del mencionado colector de la Universidad, para lo que será preciso efectuar dos hincas con topo mecánico bajo la vía del ferrocarril y el vial de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco de 35 m cada una. Una vez el colector principal recibe las aportaciones de la zona II y del Recinto Ferial, pasa a tener 630 mm de diámetro en un recorrido de aproximadamente 360 m. La conexión con el colector de la red municipal de saneamiento está distante 310 m, siendo necesario efectuar dos hincas con topo mecánico de 70 y 40 m de longitud.

4.7.1.2. Saneamiento de aguas pluviales.

El Río Mesoiro y el arroyo de la Universidad discurren por los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial. Para permitir el desarrollo del Plan se proyecta la canalización de ambos cursos de agua mediante sendos cajones de hormigón (de 4 x 2 m y 2 x 2 m respectivamente), desviando su trazado bajo viales públicos, según se indica en los planos PI.9.: "Plano de las Infraestructuras existentes" y PO.5.2.: "Red de Saneamiento. Aguas pluviales".

El diseño de la red de aguas pluviales se apoya en las canalizaciones previstas del Río Mesoiro y del arroyo de la Universidad, proyectándose pequeñas redes con tubería de PVC maciza y diámetros correspondientes entre 315 y 500 mm.

Se proyecta la instalación de 3400 m de tubería de d=315 mm, 825 m de tubería de d=400 mm, 550 m de tubería de d=500 mm, 650 m de cuneta revestida, 75 pozos de registro y 245 unidades de sumideros.

4.7.2. Red de abastecimiento de agua.

Se plantea una red con tubería de fundición de diámetros comprendidos entre 300 y 150 mm, a base de diversos bucles que rodean a cada una de las zonas del Plan Parcial. Se prevé la instalación de 4900 m de tubería de fundición, 65 válvulas de corte y acometida, 7 ventosas, 30 hidrantes, 100 bocas de riego y 60000 m² de superficie con riego automático de jardines.

4.7.3. Red de energía eléctrica y alumbrado público.

4.7.3.1. Suministro eléctrico.

Una vez ejecutado el suministro eléctrico en M.T. desde la subestación de EIRIS hasta el C.R. "CONTINENTE" existente y analizadas con UNIÓN ELÉCTRICA FENOSA las necesidades del Centro Comercial, Recinto Ferial y bloques de viviendas, se distribuyen los distintos circuitos a los centros de transformación previstos. Se instalarán los siguientes centros de transformación:

- C.T. RECINTO FERIAL: 3 trafos de 1000 kVA.
- C.T. CENTRO COMERCIAL: 3 trafos de 1000 kVA.
- BLOQUES DE VIVIENDAS Y DOTACIONALES: 15 trafos de 630 kVA.

Desde dichos C.T. se distribuirá el suministro en Baja Tensión, mediante 2500 m de canalización subterránea.

4.7.3.2. Alumbrado público.

Se prevé la instalación de 443 puntos de luz para la iluminación de los viales principales, viales de servicio, peatonales y zonas verdes del Sector. Los viales principales se iluminarán a base de 114 luminarias de 400 w, no contemplando su valoración en el presente Plan Parcial, por considerarlo un SISTEMA GENERAL de la zona.

Los aparcamientos, viales de servicio y aceras se iluminarán con 88 puntos de 250 w. En zonas verdes y equipamientos deportivos se instalarán 241 unidades de farolas de 125 w.

4.7.4. Red de telefonía.

Se diseña una red, de acuerdo con la C.T.N.E., que partiendo de las cámaras de registro existentes en el acceso al Polígono Comercial de Pocomaco y mediante prismas de canalización de 4 ó 6 conductos de PVC de 110 mm de diámetro, dan servicio a cada uno de los elementos previstos en el Plan Parcial, que dispondrán de una arqueta de acometida.

En total se construirán aproximadamente 950 m de prisma de 4 conductos, 1100 m de prisma de 6 conductos, 23 arquetas tipo D y 8 cámaras de registro tipo G.B.R.

4.7.5. Red de gas.

La red de gas se proyecta en tubería de polietileno con diámetros comprendidos entre 200 y 63 mm de diámetro, según el diseño propuesto por la empresa suministradora GAS CORUÑA. Se estima la instalación de 2700 m de tubería de polietileno SDR-11 y 11 válvulas de compuerta.

4.7.6. Otros servicios.

Se prevé la instalación bajo las aceras de 6 conductos de PVC (4+2) de 110 mm de diámetro para canalización de servicios tales como: semaforización, cable, fibra óptica, etc...

4.8. FORMULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS EDIFICATORIOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1.b) de la Lei do Solo de Galicia y según los criterios desarrollados en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, (punto 7.7.4.2 del documento de Memoria), se consideran los siguientes coeficientes de ponderación relativa:

· Residencial colectiva.....	1.00
· Residencial protección pública.....	0.70
· Terciario.....	0.80

Asimismo, el PGOM de A Coruña en el punto 7.6.3 del documento de Memoria desarrolla el concepto de Aprovechamiento tipo y señala que "*...En los suelos urbanizable y rústico común apto para urbanizar en la superficie del área de reparto, ya están incluidos los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo e incluidos en los sectores, que se han de obtener (artículo 93 de la Ley del Suelo de Galicia) ...*"

Teniendo en cuenta estos coeficientes, los aprovechamientos correspondientes a los usos y tipologías pormenorizados serán los que resulten de aplicar el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, considerando los aprovechamientos de cada subzona. Así:

$$At = \frac{\sum Ar_i \times \alpha_i}{S_n + Sg_{sector}}$$

Siendo:

At = aprovechamiento tipo del área de reparto coincidente con el sector: 0.997048

Ar_i = aprovechamiento en cada subzona "i".

α_i = coeficiente de ponderación relativa del uso "i" respecto al dominante o característica del área de reparto.

S_s = superficie del sector: 211657.22 m².

S_n = superficie neta del sector: 174475.04 m².

Sg_{sector} = superficie de los sistemas generales incluidos en el sector: 37182.18 m².

Según:

$$\begin{aligned} S_s &= S_n + Sg_{sector} \\ Sg_{total} &= Sg_{existente} + Sg_{sector} \\ Sg_{sector} &= Sg_{dotacional} + Sg_{viario\ propuesto} \end{aligned}$$

$$Sg_{dotacional} = 19212.00 \text{ m}^2$$

$$Sg_{viario\ propuesto} = 17970.18 \text{ m}^2$$

$$Sg_{existente} = 11289.92 \text{ m}^2$$

$$0.997047 = \frac{\sum Ar_i \times \alpha_i}{174475.04 + 37182.18} ; \sum Ar_i \times \alpha_i = 211032.20$$

Aplicando lo establecido en el PGOM de A Coruña y partiendo de los datos elaborados, se desarrollan los siguientes cuadros:

Superficie bruta S_b m ²	Sistemas generales Sg_{total} m ²	Superficie neta S_n m ²	Intensidad uso e_n	Aprovechamiento lucrativo máximo $A_{L máx}$
222947.14	48472.10	174475.04	1.3677553	238639.16

Según:

$$S_n = S_b - Sg_{total}$$

$$S_b = 222947.14 \text{ m}^2$$

$$Sg_{total} = 48472.10 \text{ m}^2$$

$$S_n = 174475.04 \text{ m}^2$$

$$S_s = S_b - Sg_{viario \text{ existente}}$$

$$S_b = 222947.14 \text{ m}^2$$

$$Sg_{viario \text{ existente}} = 11289.92 \text{ m}^2$$

$$S_s = 211657.22 \text{ m}^2$$

$$A_{L máx} = S_n \times e_n$$

Siendo:

S_b = superficie bruta del sector

S_n = superficie neta del sector

e_n = intensidad de uso

$A_{L máx}$ = aprovechamiento lucrativo máximo

Sg_{total} = $Sg_{dotacional} + Sg_{viario \text{ existente}} + Sg_{viario \text{ propuesto}}$

Aprovechamiento lucrativo máximo $A_{L máx}$	S_s	A tipo	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado A_{Lh}
238639.16	211657.22	0.997047	211032.20

Según:

$$A_{Lh} = S_s \times A \text{ tipo}$$

Siendo:

A_{Lh} = aprovechamiento lucrativo homogeneizado

S_s = superficie del sector

A tipo = aprovechamiento tipo

Uso	Aprovechamiento lucrativo $A_{L máx}$	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado A_{Lh}
Residencial libre	114976.43	1.00	114976.43
Residencial VPO	28744.11	0.70	20120.88
Total Residencial	143720.54		135097.31
Otros usos	94918.62	0.80	75934.89
TOTAL	238639.16		211032.20

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo homogeneizado de cesión al Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, en el presente Plan Parcial derivado de la aplicación de la legislación urbanística vigente será:

10% del Ap. lucrativo homogeneizado A_{Lh} (Ap. Tipo del Área)	21103.22 m ²
--	-------------------------

4.9. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS Y DE CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS DEL SUELO

Las superficies destinadas a cada uso pormenorizado propuestas por este Plan Parcial son las siguientes, tal y como quedan reflejadas en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Plan Parcial.

Superficie total de la actuación (superficie bruta)..... 222947.14 m²

Los aprovechamientos totales expresados en metros cuadrados edificables, diferenciados según los distintos usos pormenorizados, se expresa a continuación:

Ap. no lucrativo m ²	Uso	Superficie Parcela m ²	Aprovechamiento no lucrativo m ²
Sistema General	Dotacional Público -Recinto Ferial-	19212.00	30000.00

Ap. no lucrativo m ²	Uso	Superficie Parcelas m ²	Aprovechamiento no lucrativo m ²
Equipamiento	Docente: Preescolar	3009.00	-
	Docente: ESO	14850.55	-
	Deportivo	11502.15	-
	TOTAL	29361.70	-

Ap. lucrativo m ² lucrativos	Uso	Aprovechamiento lucrativo A_L m ² lucrativos, aprov.
Tipo	Residencial libre	114976.43
	Residencial VPO	28744.11
	Equipamiento social	24918.62
	Equipamiento comercial	50000.00
	Terciario Oficina-Comercial	20000.00
	TOTAL	238639.16

4.10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS

La Lei 1/97 do 24 de Marzo do Solo de Galicia señala, en su artículo 22, las reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, y los equipamientos y servicios de titularidad pública que se señalan a continuación:

1. CUADRO DE SUPERFICIES DE CESIÓN LEI DO SOLO DE GALICIA

Superficie bruta del sector:	222947.14 m ²
Superficie neta del sector:	174475.04 m ²
Coefficiente de aprovechamiento tipo:	0.997047 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo máximo. · Residencial libre. VPO.: · Otros usos: Equipamiento social, Equipamiento comercial y Terciario Oficinas: Total:	143720.54 m ² 94918.62 m ² 238639.16 m²
1. Parques y jardines, zonas deportivas y de recreo: · 18 m ² por vivienda o cada 100 m ² const. en uso residencial. (18 m ² /viv. x 1437 viv.): · Mayor o igual al 10% de la superficie ordenada. (222947.10 m ²):	25866.00 m² 22295.00 m ²
2. Equipamientos y servicios: · 10 m ² por vivienda o cada 100 m ² const. en uso residencial. (10 m ² /viv. x 1437 viv.):	14370.00 m²
3. Centros asistenciales y sanitarios y dotaciones de interés público y social: No se especifica: se utiliza la reserva señalada en el Reglamento de Planeamiento.	
4. Red viaria y aparcamiento: · Residencial libre. VPO. 1 plaza por cada vivienda : · Otros usos. 1 plaza por cada 80 m ² : Total plazas de aparcamiento:	1437 plazas 1187 plazas 2624 plazas
5. Densidad máxima · 100 viv./Ha si la superficie de aprovechamiento destinada a uso residencial no supera 8250 m ² /Ha.	

Igualmente, el anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1987, de 23 de Junio) establece en sus artículos 1 al 12 los "Módulos mínimos de reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales", que se señalan a continuación:

2. CUADRO DE SUPERFICIES DE CESIÓN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Superficie bruta del sector:	222947.14 m ²
Superficie neta del sector:	174475.04 m ²
Coefficiente de aprovechamiento tipo:	0.997047 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo total. · Residencial libre. VPO.: · Terciario: · Equipamiento comercial: · Equipamiento social: Total:	143720.54 m ² 20000.00 m ² 50000.00 m ² 24918.62 m ² 238639.16 m²
1. Espacios libres: A) Residencial libre. VPO. · Jardines: (15 m ² suelo/viv. x 1437 viv.): · Áreas de recreo: (6 m ² suelo/viv. x 1437 viv.): · Mayor o igual al 10% de la sup. ordenada: (222947.10 m ²): B) Terciario. · Jardines: (10% x 5219.26 m ²): Total Jardines (Residencial + Terciario):	21555.00 m ² 8622.00 m ² 22295.00 m ² 521.93 m ² 22076.93 m²
2. Centros docentes: · Preescolar: (2 m ² suelo/viv. x 1437 viv.): · Centro EGB: (10 m ² suelo/viv. x 1437 viv.):	2874.00 m ² 14370.00 m ²
3. Servicios de interés social: A) Residencial libre. VPO. · Parque deportivo: (8 m ² suelo/viv. x 1437 viv): · Equipamiento comercial: (3 m ² const./viv. x 1437 viv): · Equipamiento social: (6 m ² const./viv. x 1437 viv): B) Terciario. · Equipamiento social: (6% x 5219.26 m ²): Total Equipamiento social (Residencial + Terciario):	11496.00 m ² 4311.00 m ² 8622.00 m ² 313.16 m ² 8935.16 m²
4. Aparcamiento: · 1 plaza por cada 100 m ² edificados:	2386 plazas

Para el cálculo de las superficies objeto de reserva de terrenos para dotaciones se ha estimado, en cada caso, la mayor de las resultantes obtenidas por aplicación de ambos preceptos: la Lei do Solo de Galicia y el Reglamento de Planeamiento.

4.10.1. Cumplimiento de las reservas de terrenos para dotaciones de la Lei do Solo de Galicia.

1. Parques, jardines, zonas deportivas y de recreo:

· Dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados en uso residencial, es decir, veinticinco mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados (25866.00 m²).

Se ha previsto una reserva para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo de cuarenta y dos mil doscientos cuatro con doce metros cuadrados (42204.12 m²) que cumple con esta prescripción. Estos 42204.12 m² se desglosan de la siguiente manera:

· Parques y jardines:	22078.42 m ²
· Áreas de recreo y juego de niños:	8623.55 m ²
· Parques deportivos:	11502.15 m ²
Total:	42204.12 m²

· Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie ordenada, es decir, veintidós mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (22295.00 m²). Con la reserva prevista se cumple holgadamente esta prescripción.

2. Equipamientos y servicios:

· Diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados en uso residencial, es decir, catorce mil trescientos setenta metros cuadrados (14370.00 m²).

Se ha previsto una reserva para equipamientos y servicios de 17859.55 m² en tres parcelas y 74918.60 m² construidos que cumple holgadamente con esta prescripción, desglosándose del modo siguiente:

	m ² parcela	m ² construidos
· Centros docentes:		
· Preescolar Guardería:	3009.00 m ²	-
· EGB 1):	2400.00 m ²	-
2):	12450.55 m ²	
· Equipamiento comercial:	-	50000.00 m ²
· Equipamiento social:	-	24918.62 m ²
Total:	17859.55 m²	74918.62 m²

3. Centros asistenciales y sanitarios y dotaciones de interés público y social:

· No se especifica: se utiliza la reserva señalada en el Reglamento de Planeamiento.

4. Plazas de aparcamiento:

· Una plaza por cada vivienda en uso residencial (1437 plazas) y una plaza por cada ochenta metros cuadrados construidos en otros usos (1187 plazas). Totalizando, la exigencia es de 2624 plazas de aparcamiento.

Se ha previsto una reserva para aparcamiento de dos mil seiscientos veinticuatro plazas (**2624 plazas**), que cumple con esta prescripción.

4.10.2. Cumplimiento de las reservas de terrenos para dotaciones del Reglamento de Planeamiento.

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

· Quince metros cuadrados de suelo por cada vivienda en uso residencial para zonas ajardinadas, es decir, veintiún mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados (21555.00 m²).

· Un diez por ciento (10%) de la superficie total ordenada destinada a uso terciario para zonas ajardinadas, es decir, quinientos veintiuno con noventa y tres metros cuadrados (521.93 m²).

· Seis metros cuadrados de suelo por cada vivienda en uso residencial para áreas de recreo, es decir, ocho mil seiscientos veintidós metros cuadrados (8622.00 m²).

· La superficie total exigida de espacios libres se fija en:

· Jardines:	22076.93 m ²
· Áreas de recreo y juego de niños:	8622.00 m ²
Total:	30698.93m ²

· La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al diez por ciento (10%) de la superficie ordenada, es decir, veintidós mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (22295.00 m²).

Se ha previsto una reserva para espacios libres de dominio y uso público (parques, jardines, áreas de recreo y juego de niños) de treinta mil setecientos uno con noventa y siete metros cuadrados (30701.97 m²) que cumple con esta prescripción, desglosados del siguiente modo:

· Jardines:	22078.42 m ²
· Áreas de recreo y juego de niños:	8623.55 m ²
Total:	30701.97 m²

2. Centros docentes:

· Dos metros cuadrados de suelo por cada vivienda en uso residencial para Centro Preescolar, es decir, dos mil ochocientos setenta y cuatro metros cuadrados (2874.00 m²).

Se ha previsto una reserva para centro preescolar de tres mil nueve metros cuadrados (**3009.00 m²**), que cumple con esta prescripción.

· Diez metros cuadrados de suelo por cada vivienda en uso residencial para un Centro Educativo de EGB, es decir, catorce mil trescientos setenta metros cuadrados (14370.00 m²).

Se ha previsto una reserva para Centro Educativo dispuesta en dos parcelas, una de 12450.55 m² y otra de 2400.00 m², lo que supone un total de catorce mil

ochocientos cincuenta con cincuenta y cinco metros cuadrados (**14850.55 m2**), que cumple con esta prescripción.

3. Servicios de interés público y social:

· Ocho metros cuadrados de suelo por cada vivienda en uso residencial para uso deportivo, es decir, once mil cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados (11496.00 m2).

Se ha previsto una reserva para parque deportivo de once mil quinientos dos con quince metros cuadrados (**11502.15 m2**), que cumple con esta prescripción.

· Tres metros cuadrados construidos por cada vivienda en uso residencial para Equipamiento comercial, es decir, cuatro mil trescientos once metros cuadrados de superficie construida (4311.00 m2 construidos).

Se ha previsto una reserva para parque comercial de cincuenta mil metros cuadrados de superficie construida (**50000.00 m2 construidos**), que cumple holgadamente con esta prescripción.

· Seis metros cuadrados construidos por cada vivienda en uso residencial para Equipamiento social, es decir, ocho mil seiscientos veintidós metros cuadrados construidos (8622.00 m2 construidos).

· Un seis por ciento (6%) de la superficie total ordenada destinada a uso terciario para Equipamiento social, es decir, trescientos trece con dieciséis metros cuadrados construidos (313.16 m2 construidos).

La superficie total construida exigida de Equipamiento social se fija en:
8935.16 m2 construidos

Se ha previsto una reserva para Equipamiento social de veinticuatro mil novecientos dieciocho con sesenta y dos metros cuadrados de superficie construida (**24918.62 m2 construidos**), que cumple con esta prescripción.

4. Plazas de aparcamiento:

· Una por cada cien metros cuadrados de edificación lo que supone dos mil trescientas ochenta y seis plazas de aparcamiento (2386 plazas).

Se ha previsto una reserva para aparcamiento de dos mil seiscientos veinticuatro plazas de aparcamiento (**2624 plazas**), que cumple con esta prescripción.

4.11. PARCELACIÓN INDICATIVA

El presente Plan Parcial contiene una parcelación indicativa, tal y como queda señalada en el Plano de Ordenación PO.4.1.: "Parcelación".

No obstante, y de acuerdo con las Ordenanzas del presente Plan Parcial, se podrá realizar la agrupación y segregación de parcelas siempre que se cumplan las determinaciones contenidas en las mencionadas Ordenanzas.

Se presenta, a continuación, un cuadro en el que figura, de acuerdo con el Plano de Ordenación PO.4.1.: "Parcelación", el número de parcela, la superficie, su Ordenanza de aplicación, y la edificabilidad total lucrativa de cada parcela. Los equipamientos son de cesión obligatoria y sus aprovechamientos no lucrativos.

CUADRO DE PARCELACIÓN, SUPERFICIES, ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN Y EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA.

relación	IDENTIFICACIÓN N° parcela	PARCELA BAJO RASANTE (m2)	PARCELA SOBRE RASANTE (m2)	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MAX. (m2)	ORDENANZA ESPECÍFICA ZONAL
1	P II. 1	922.80	922.80	9569.10	ZONA II
2	P II. 2	605.28	605.28	6391.67	
3	P II. 3	587.25	587.25	6391.67	
4	P II. 4	607.47	607.47	6391.67	
5	P III. 1	2444.42	2444.42	9040.25	ZONA III
6	P III. 2	1094.58	1094.58	8442.53	
7	P III. 3	810.08	810.08	8442.53	
8	P III. 4	1323.31	1323.31	8442.53	
9	P III. 5	936.90	936.90	8442.53	
10	P III. 6	935.55	935.55	8442.53	
11	P III. 7	1163.24	1163.24	8442.53	
12	P III. 9	21995.00	21995.00	50000.00	ZONA IV
13	P IV. 1	484.18	484.18	6235.32	
14	P IV. 2	512.15	512.15	6235.32	
15	P IV. 3	5219.26	3251.28	20000.00	ZONA V
16	P V. 1	4889.95	2939.46	16885.06	
17	P V. 2	801.20	801.20	8442.53	
18	P V. 3	869.70	869.70	8442.53	
19	P V. 4	1869.10	1869.10	9040.25	ZONA I
20	P I. 1	4136.30	4136.30	24918.62	
	TOTAL			238639.16	

CUADRO DE PARCELACIÓN, SUPERFICIES, ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN Y EDIFICABILIDAD TOTAL -EQUIPAMIENTOS DOCENTES-.

relación	IDENTIFICACIÓN N° parcela	SUPERFICIE parcela (m2)	OCUPACIÓN S/ RASANTE (m2 en planta)	APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO MAX. (m2)	ORDENANZA ESPECÍFICA ZONAL
	P III. 10	3009.00	.	.	ZONA III
	P III. 12	12450.55	.	.	
	P IV. 4	2400.00	.	.	ZONA IV

CUADRO DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE, ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN Y EDIFICABILIDAD TOTAL -SISTEMAS GENERALES-.

relación	IDENTIFICACIÓN N° parcela	SUPERFICIE parcela (m2)	OCUPACIÓN S/ RASANTE (m2 en planta)	APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO MAX. (m2)	ORDENANZA ESPECÍFICA ZONAL
	P I. 2	19212.00	.	30000.00	ZONA I

5. OBJETIVOS. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En este apartado se señalan los criterios utilizados y los objetivos propuestos que han servido de base para el desarrollo de la ordenación.

5.1 OBJETIVOS

- 1.- Completar el suelo urbano, incorporando nuevas áreas residenciales, en espacios intersticiales vacantes.
- 2.- Posibilitar la continuidad urbana, enlazando el polígono de Elviña con el Campus Universitario.
- 3.- Potenciar el área, favoreciendo el uso público de la misma, implantando dos equipamientos de orden general: el Recinto Ferial y un Equipamiento comercial.
- 4.- Ordenar las reservas necesarias de los espacios libres y equipamientos (social, deportivo, docente ...)
- 5.- Creación de un viario local eficiente interconectado con el viario general.
- 6.- Implantación de un tipo residencial que permita obtener la mayor cantidad de suelo y espacio libre posible, en analogía con el tipo de implantación existente en polígonos contiguos.

5.2. DIRECTRICES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN

Se considera fundamental conseguir:

- Eficiencia funcional que asegure el conjunto de la ordenación dentro de los costes de inversión.
- y Flexibilidad en la parcelación para una correcta adecuación a la demanda existente y a la prevista.

5.3. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- 1.- Potenciación de los espacios libres de uso público, integrando todo el conjunto en un "sentido unitario".

- 2.- Consecución de una malla viaria y peatonal eficiente que facilite los recorridos entre las diferentes zonas del ámbito y permita una correcta conexión con el viario general.
- 3.- Valoración del lugar reservado para el equipamiento educativo, ubicándolo en referencia a los ya existentes en el ámbito (Instituto de Formación Profesional de Someso).
- 4.- Implantación de los grandes equipamientos -Recinto Ferial- en zonas de borde del ámbito, configurándose como un elemento de referencia en el tejido urbano.
- 5.- Integración de los grandes equipamientos en relación a equipamientos próximos al Sector ("Coliseum", Centro Comercial Continente,...).
- 6.- Agrupar la zona comercial en una única pieza, en un espacio que no interfiera otros usos, valorando la misma como foco de actividades diversas y polo de atracción.
- 7.- Concentración de la edificabilidad mediante la elección de un tipo edificatorio -la Torre-, lo cual nos permite liberar suelo para uso público.

5.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN

En el ámbito del presente Plan Parcial de actuación se observan dos áreas geoméricamente diferentes unidas entre sí por un único punto, destinado al sistema general viario, denominado Avenida de la Universidad. En cada una de estas áreas concurren características físicas diferentes.

Ante la demanda social que existe en el municipio de A Coruña de un Recinto Ferial y las propias determinaciones que en ese sentido se contienen en el PGOM de A Coruña, este Plan Parcial destina una de estas áreas para la ubicación del referido uso. La elección de esta área o zona, denominada en el documento zona I, viene motivada por una serie de características que la configuran como un lugar idóneo para la implantación de un Recinto Ferial. Exponemos a continuación las más significativas:

- La superficie es la adecuada, permitiendo al mismo tiempo una complementariedad con el equipamiento dotacional social que se dispone en una ubicación próxima al Recinto Ferial.
- La proximidad de Centros Comerciales, el "Coliseum" y Edificios de Oficinas aportan una dotación de aparcamientos complementaria generando un beneficio recíproco.
- La conexión con una infraestructura viaria -sistema general- de la ciudad, la denominada Avenida de la Universidad.
- Y por último, la cercanía al centro urbano.

En previsión de las dificultades que puedan surgir en el desarrollo de los proyectos necesarios para la ejecución del presente Plan Parcial y ante su posible prolongación en el tiempo, la Comisión Gestora constituida para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable número 7 atendiendo a las indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, estando ya avanzada la fase de tramitación del planeamiento por el cual se ordena dicho ámbito, plantea que los terrenos del presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable número 7 necesarios para la ejecución del Sistema General Dotacional Público: Recinto Ferial sean puestos a disposición de los Organismos competentes, reservándose los propietarios de los mismos los aprovechamientos correspondientes a los citados terrenos para hacerlos efectivos en el Polígono único del Plan Parcial con incorporación con todos los derechos a la Junta de Compensación que se constituya para la fase de gestión de dicho Polígono.

Por último, de acuerdo con lo establecido en el PGOM de A Coruña relativo al sistema de actuación a emplear en el sector S-7, el sistema fijado es el de **Compensación**, el cual se utiliza en el presente Plan Parcial, posibilitando su desarrollo. Este sistema de actuación viene determinado en el Capítulo II, Sección 2ª, artículos 133 a 138 del Título

IV de la Lei 1/1997 do Solo de Galicia y en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

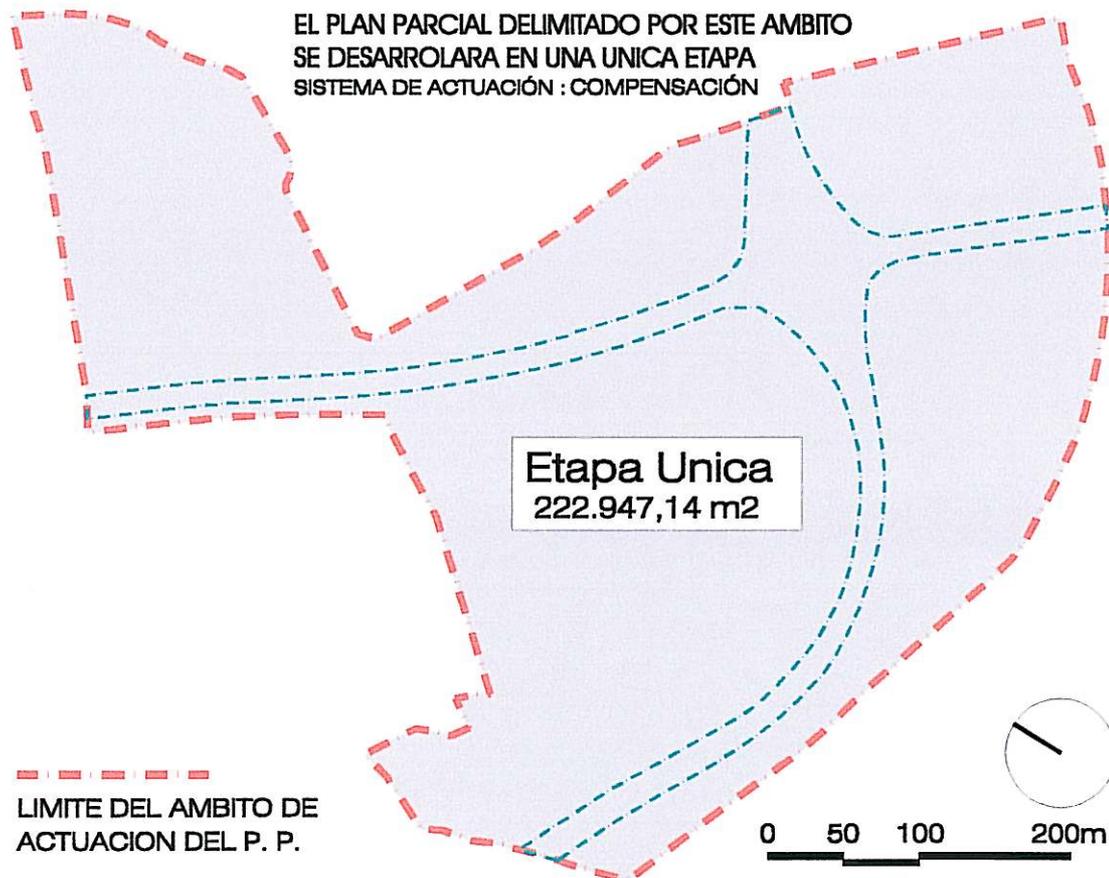
Se adjunta gráfico-resumen del plano PO.10.: "Plan de Etapas y Delimitación del Polígono".

POLIGONO 1

UN UNICO SECTOR . UNA UNICA ETAPA
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

ZONA I :	39.450,05 m ²
ZONA II :	16.662,85 m ²
ZONA III :	77.688,30 m ²
ZONA IV :	21.007,70 m ²
ZONA V :	38.878,14 m ²

SUMA de ZONAS I ... V: 193.687,04 m²



arquitectos

MUÑOZ FONTENLA
Carlos M.

BEARA MORALES
Yago

G. BEOANE
J. Carlos

PLAN PARCIAL . SECTOR S-7 . SOMESO
LA CORUÑA . JUNIO 2001

Po10-ETP.dwg

e 1:1.000

COMISIÓN GESTORA
DEL SECTOR "S-7"
P.G.O.M. de A CORUÑA

PLANO DE ORDENACIÓN
PLAN DE ETAPAS

PLANO
PO.10

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAI

JUNIO 2001

ORDENANZAS REGULADORAS

1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de la Ordenación Urbanística del Sector de Suelo Urbanizable S-7 denominado Recinto Ferial, A Coruña, clasificado en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, aprobado definitivamente en su texto refundido el día 19 de Octubre de 1998.

El ámbito del Sector S-7 denominado Recinto Ferial es un territorio cuyo emplazamiento viene comprendido entre las siguientes infraestructuras y equipamientos: El Sistema General Ferroviario al sur, el Equipamiento Comercial -Continente- y el Coliseo al norte, así como la Urbanización de carácter residencial Ponte da Pedra y el núcleo rural de A Cabana.

Al oeste, se ubica el Instituto de Formación Profesional de Someso y al este, la parcela vinculada al concesionario de Vehículos de Automoción SEAT y el Edificio administrativo de reciente construcción destinado a usos sindicales.

Este Plan Parcial y por consiguiente sus ordenanzas entrarán en vigor en la forma legalmente establecida, afectando a las fincas incluidas dentro del perímetro delimitado por el Plan Parcial siendo de aplicación a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas que se ejecuten en el mismo ya sean públicas o privadas.

En todos aquellos conceptos del presente Plan Parcial en los cuales no se define contenido, alcance y significación se considerará válido a todos los efectos lo descrito en el PGOM de A Coruña.

1.2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El presente Plan Parcial establece para el uso residencial el número de 1437 viviendas como máximo, distribuidas proporcionalmente entre los edificios destinados al mencionado uso, sobre una base aproximada de 100 m² por vivienda.

1.3. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

1.3.1. El presente Plan Parcial se encuentra integrado por los siguientes documentos:

- A- Memoria de la Ordenación y sus determinaciones.
- B- Planos de Información.
- C- Planos de Ordenación.
- D- Ordenanzas Reguladoras.

- E- Plan de Etapas.
- F- Estudio Económico-Financiero.

1.3.2. El alcance normativo de los documentos que integran el presente Plan Parcial se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña.

1.3.3. La cartografía a escala 1/1000 que constituye la base gráfica sobre la cual se ha dibujado la planimetría tendrá carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y las determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

El Ayuntamiento facilitará la expedición de copias reproducibles de la cartografía oficial.

1.4. MODIFICACIONES

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo previsto en la Ley.

1.5. ESTUDIOS DE DETALLE

De acuerdo con el artículo 30 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, se podrán formular Estudios de Detalle para completar o adaptar determinaciones establecidas en el Plan Parcial. Su contenido tendrá como finalidad establecer o readaptar según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que les corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

Conforme a ellos y con el propio Plan Parcial, se prevee la utilización de los Estudios de Detalle en situaciones que:

- 1- Como consecuencia del Proyecto de Urbanización definitivo y las dificultades topográficas pudiera necesitarse un ajuste de alineaciones.
- 2- Como consecuencia de las necesidades específicas derivadas de un mayor conocimiento de la tipología residencial, pudieran ser necesarios para establecer o reajustar dichas ordenaciones.

En este caso, el Estudio de Detalle tendrá presente como elementos reguladores los siguientes aspectos:

- a) El viario periférico donde se ubicará el tejido residencial.
- b) El viario peatonal y la redistribución de los espacios libres y zonas verdes.
- c) Las alturas máximas establecidas y el volumen máximo a construir.

1.6. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

El proyecto de Compensación será una de las figuras destinadas al desarrollo del presente Plan Parcial, ajustándose a lo establecido en el artículo 133 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, así como a lo establecido por las disposiciones legales vigentes aplicables.

1.7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización son las figuras que tienen por objeto la ejecución de servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 31 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia así como a lo establecido en las secciones 2ª y 3ª del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña y a las determinaciones de los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a lo establecido en el presente documento.

El contenido formal del proyecto de urbanización será el establecido en el artículo 31.3 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia.

1.8. LICENCIAS

Para la realización, dentro del sector, de cualquier tipo de obra de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, así como movimientos de tierras, urbanizaciones o parcelaciones, será imprescindible la obtención previa de la licencia municipal.

Para la obtención de licencia de edificación de una parcela determinada será imprescindible que ésta cuente con la dotación de los servicios urbanos mínimos o, en su caso, que sean realizados simultáneamente con el resto de las obras.

Las alineaciones y la ordenación volumétrica podrán modificarse de acuerdo con las necesidades derivadas de programas de viviendas, tipologías utilizadas, composición global de la ordenación u otra razón lo suficientemente justificada.

La tipología básica del presente Plan Parcial es la Ordenación mediante Torres.

La modificación de esta ordenación podrá realizarse mediante una adecuada justificación.

La regularización de las parcelas del presente Plan Parcial con el suelo urbano colindante se podrá realizar siempre que así lo aconseje la adaptación del diseño del Plan Parcial a los condicionantes de las parcelas adyacentes.

1.9. CONCEPTOS

En cuanto a la terminología técnico-jurídica utilizada, deberá entenderse en el sentido estricto que se derive en cada caso de la Lei do Solo de Galicia y sus desarrollos reglamentarios. Salvando siempre la procedencia de los textos legales, se definen a continuación una serie de términos que serán utilizados a lo largo de estas normas, de manera complementaria a lo establecido en el Título VI de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña.

1.9.1. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. El destino de la parcela, en función del destino urbanístico de los terrenos, será urbano.

Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los

índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

La Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia y el vigente PGOM de A Coruña posibilitan la ocupación del subsuelo de espacios verdes y zonas libres de cesión obligatoria.

La documentación gráfica especifica la ocupación en superficie de la parcela correspondiente mediante un volumen edificatorio, así como la ocupación del subsuelo en dicha parcela.

1.9.2 Fachada o plano de fachada.

El plano vertical que parte de la línea de intersección del edificio con el terreno circundante.

1.9.3 Altura máxima.

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones en el sistema de ordenación según alineación vial, se establece fijando el número de plantas máximo.

1.9.4 Planta.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

1. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera ó 1.50 metros por encima o por debajo de esta rasante, debidamente justificado.

2. Plantas inferiores a la baja.

Tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de 1.50 metros por encima de la rasante de la acera. Pueden ser:

a) Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1.50 m) por encima de la rasante de la acera o del terreno.

2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

2.1.1. Condiciones Higiénicas

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda o a cualquier uso público, deberá de cumplir las condiciones mínimas de higiene establecidas en los Reglamentos y Disposiciones Legales vigentes; en especial el Decreto 311/1992 de 12 de Noviembre de la Consellería de Ordenación del Territorio e Obras Públicas de la Xunta de Galicia.

2.1.2. Condiciones Estéticas

Se establecen las normas estéticas y compositivas descritas a continuación:

2.1.2.1 Materiales:

No se condiciona el uso de los materiales, solamente se recomiendan aquellos que por su adecuación al clima se han desarrollado o se desarrollan como soluciones contrastadas por el uso en la zona.

2.1.2.2 Espacio libre en cada parcela:

El ajardinamiento se hará desde una idea compositiva global que permita elegir las especies adecuadas para su plantación.

2.1.2.3 Composición plástica de los edificios:

Esta se producirá dentro de los sólidos capaces previstos en el presente Plan Parcial.

La unidad plástica de los edificios proyectados se pretende lograr a través de una Ordenanza que formule un tratamiento de carácter unitario para el conjunto de los mismos, exceptuando los volúmenes edificatorios que por su carácter singular y específico se puedan disponer en las zonas IV y V, denominados b.IV.2 y b.V.2 respectivamente. Ello provoca que se sugiera la descomposición de cada uno de ellos en tres zonas o franjas diferentes: Arranque, Fuste y Coronación.

A cada una de ellas se le asignan unas características estéticas de acabados y proporciones acordes al lugar en el cual se disponen con respeto a la masa edificada.

Las características exigidas a cada una de esas zonas o franjas diferentes son las siguientes (siendo H la altura total de la edificación):

ARRANQUE 1/4 H

- Materiales:

Se propone, de modo preferente el uso de materiales de naturaleza pétreo o todos aquellos que por su naturaleza puedan asimilarse a dicha cualidad.

- Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

La proporción del lleno sobre el vacío (ventana, balcón, terraza, loggia,...) vendrá derivada del manejo del hueco como elemento compositivo.

FUSTE 2/4 H

- Materiales:

Los materiales del arranque podrán ser sustituidos en parte o en su totalidad por un material de acabado o cierre de naturaleza ligera, entendiéndose paneles sandwiches, piezas de hormigón prefabricado, tableros de alta densidad, vidrios celulares, etc..., y todos aquellos otros que por sus características técnicas puedan ser asimilables a dicha naturaleza.

- Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

La proporción lleno - vacío del Fuste podrá mantener la dispuesta en el Arranque, o bien ser sustituida en parte o en su totalidad por una proporción en la cual el vacío alcance una mayor dimensión, al adquirir el edificio cotas de mayor apertura al horizonte. En la medida en que su función lo aconseje alcanzará una mayor dimensión.

Por consiguiente, las proporciones lleno-vacío variarán, aligerándose y acentuándose la esbeltez del edificio construido.

CORONACION 1/4 H

- Materiales:

En este caso, los elementos de naturaleza ligera podrán alcanzar el 100% de la superficie de las fachadas. Conformarán una unidad compositiva con los elementos denominados ARRANQUE y FUSTE, así como con los elementos de cubierta.

- Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

Al continuar el edificio adquiriendo cada vez mayores cotas de altura, el vacío deberá disponerse en esta zona, con una dimensión mínima de

vez y media a la proyectada en el elemento denominado FUSTE, en la medida en la que la funcionalidad del edificio tolere su aumento.

OBSERVACIONES

- El volumen resultante de la disposición de los elementos de acceso al edificio (elementos de comunicación vertical: escaleras y ascensores, locales de instalaciones, etc...), se resolverá como una unidad compositiva integradora con el resto del edificio, asumiendo las características de retranqueo con respecto a las fachadas que la planta baja libre requiere.
- No obstante, al objeto de conferir un carácter unitario al elemento edificado, el material empleado en las diferentes partes del mismo (ARRANQUE, FUSTE y CORONACION), podrá ser de la misma naturaleza.

2.1.2.4 Tendederos:

Se dispondrá en cualquier caso como mínimo un elemento de protección que impida la visión del interior de los tendederos desde el espacio exterior. Asimismo se protegerá el exterior del agua que escurra de los mismos.

2.1.2.5 Semisótanos:

Los paramentos de fachada vista de los semisótanos, caso de producirse, se ejecutarán con el mismo nivel de acabados que la fachada, teniendo en cuenta su consideración como zócalo o basamento de edificio.

2.1.2.6 Rótulos:

Se permitirán preferentemente ubicados en la cubierta y/o en el arranque (1/4 H) de la edificación, previa aprobación municipal.

2.1.2.7 Marquesinas:

El diseño de las marquesinas, sitas en las plantas bajas de los edificios, deberá realizarse de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- a) La altura sobre rasante será como mínimo de 3.00 metros, no pudiendo exceder en cualquier caso de la altura del forjado que forma el techo de la planta baja.
- b) La longitud de la marquesina perpendicular a la fachada no podrá superar la línea interior de la acera.

2.1.2.8 Plantas Bajas:

La ocupación de esta planta con los locales de instalaciones auxiliares no superará el 50% del total de la superficie de la planta baja, y se realizará con un tratamiento estético acorde a la composición plástica del edificio, potenciando en la medida de lo posible la diafanidad de la planta baja mediante el empleo de materiales de naturaleza ligera.

2.1.2.9 Cubiertas:

La composición de la cubierta se realizará de manera unitaria en cuanto a los materiales y las formas empleadas en la misma.

2.1.3. Condiciones de accesibilidad.

En el diseño del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta la Lei 8/1997 do 20 de Agosto da Consellería de Presidencia de Accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del presente Plan Parcial, ajustándose a la Lei 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Regulamento de accesibilidade aprobado por el Decreto 35/2000.

2.1.4. Ordenanzas Comunes de Forma y Volumen de los Edificios.

2.1.4.1 Edificabilidad:

Para el cómputo de edificabilidad se aplicarán las disposiciones previstas en el vigente PGOM de A Coruña.

A los locales de instalaciones auxiliares que se dispongan en las plantas bajas se les fija una ocupación máxima del 50% del total de la superficie de la planta baja.

2.1.4.2 Sótanos:

El número de plantas de sótanos es libre y dependerá del programa del edificio. La altura mínima libre exigida en cualquier punto del sótano no podrá ser inferior a 2.20 m.

2.1.4.3 Cubiertas:

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

A. Planas

La pendiente será la mínima necesaria para evitar problemas de humedades.

El volumen que sobresalga del plano de la cubierta de la última planta vividera será tratado con una estructura estética adecuada e integrado en la volumetría del edificio.

Este volumen se retranqueará 3.30 m desde el plano de fachada (no se considerarán los salientes, ni los vuelos en fachada) en todas las fachadas y en cualquiera de ellas, exceptuando las cajas generadas por los elementos verticales de comunicación (escaleras, ascensor). En todo caso, la altura de este volumen no superará los 3.50 m., medidos desde la cara superior del último forjado de piso. En este caso, se permite elevar 1.60 m los antepechos con un tratamiento similar al de la fachada, a efectos de ocultar la volumetría debido a las instalaciones colectivas que se dispongan en ese plano.

B. Inclinadas

Sobre la altura, fijada en el apartado de ALTURA Y Nº DE PLANTAS solamente se permitirá la construcción, en el interior del espacio definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso con el plano de todas las fachadas (no se considerarán los salientes, ni los vuelos en fachada) del sólido

edificado que se eleva un metro sesenta centímetros (1.60 m) de altura y desde ésta una línea recta sin quiebros buscando la cumbrera formando con la horizontal un ángulo de 15° como máximo.

En ningún caso la cumbrera se elevará más de 4.00 m. Los faldones de cubierta serán continuos y sin quiebros. No se permitirá ningún volumen por encima de los faldones de cubierta. Chimeneas, antenas y similares se integrarán en la estética del edificio.

2.1.4.4 Tratamiento del sistema de espacios libres:

Los espacios libres de cesión del presente Plan Parcial podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

Asimismo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.4.4 del vigente PGOM de A Coruña, ajustándose en este caso a lo establecido en los artículos 81 y 82 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia, así como a los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrá ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación.

De igual modo, el Convenio Urbanístico de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y ocho, firmado por D. Salvador Fernández Moreda, Concejal Delegado de Urbanismo, en representación del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña y D. Antonio Fontenla Ramil, en representación de la Comisión Gestora, constituida para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable número 7, en la Casa de Paredes, sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, contempla, en su sexta estipulación, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y construcción de edificios.

El tratamiento de este sistema de espacios libres será ajardinado en la totalidad de su superficie, exceptuando los elementos de acceso peatonales y de vehículos.

El ajardinamiento sobre los garajes-aparcamientos dispondrá de una capa de tierra vegetal de ciento cincuenta centímetros (**150 cm**) de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles, o en su caso, de los límites de las parcelas colindantes.

2.1.4.5 Aparcamiento:

Será obligatorio, en uso residencial, la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y, en otros usos, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 80 m² construidos.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

La disposición de los accesos a los sótanos se realizará preferentemente y siempre que sea posible de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los

sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

Los espacios libres de cesión del presente Plan Parcial podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.

2.1.4.6 Sistemas de comunicación vertical. Ascensores:

Es obligatorio el uso de los ascensores cuando la última planta vividera esté situada a 13 metros o más de altura sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Los cuartos de maquinaria podrán situarse tanto en los sótanos como en la planta de cubierta (plana) o espacio bajo cubierta (inclinada).

Es de estricto cumplimiento el Decreto 311/1992 de 12 de Novembro de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas da Xunta de Galicia en cuanto a volúmenes de ascensores necesarios para resolver el transporte vertical. Así como la normativa que en materia de prevención y extinción de incendios se contiene en la NBE-CPI vigente.

2.1.4.7 Sistemas de comunicación vertical. Escaleras:

La caja de escaleras tendrá un ancho libre mínimo entre paramentos de 2.20 m. No obstante lo anterior, las escaleras cumplirán la Normativa que en materia de prevención y evacuación de incendios se contiene en la NBE-CPI vigente, así como en las establecidas en el Decreto 311/1992 de la Xunta de Galicia. Las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco 1 m² de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

2.1.4.8 Semisótanos

En el caso de existir, únicamente se permitirá su manifestación en el interior de la envolvente definida por la ocupación en planta del edificio.

2.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS.

2.2.1. Zona I.

Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial- y Equipamiento social.

2.2.1.1 Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial-.

- TIPOLOGÍA:

Edificación de composición libre.

- USO:

Característico Terciario Espectáculos y Recreativo.

Asociados

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios

Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.

Terciario Hotelero en cualquier situación.

Terciario Salas de Reunión en cualquier situación.

Prohibidos

Todos los no citados en apartados anteriores.

- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS:

Las alturas de estas plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

Se fija un número máximo de 3 PLANTAS (B+2 PLANTAS) sobre rasante.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:

19212.00 m2.

- OCUPACIÓN EN PLANTA:

100%.

- APROVECHAMIENTO MÁXIMO:

30000.00 m2.

- SÓTANOS:

Se permiten, sin computar aprovechamiento. Se establece el uso de aparcamiento, almacenaje e instalaciones necesarias en relación con los usos establecidos en las plantas superiores.

- OTRAS:

Al uso público del Recinto Ferial (Sistema General Dotacional Público), el PGOM de A Coruña le hace cumplir el Artículo 5.2.6.1 a.4), en cuanto a la dotación de plazas de garaje.

2.2.1.2. Equipamiento social

- TITULARIDAD:

Privada.

- TIPOLOGÍA:

Edificio de composición libre.

- USO:

Característico	Socio Cultural.
Asociado	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores. Por tener carácter de dotación mínima impuesta por el Reglamento de Planeamiento, no se permite el cambio a un uso distinto para el cual ha sido previsto.

- ALTURA MÁXIMA:
 La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

En consecuencia, el edificio deberá guardar armonía y composición con el Sistema General Dotacional Público -Recinto Ferial-, fundamentalmente en las relaciones de cornisa y cubierta, así como en la ocupación en planta.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
4136.30 m2.
- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:
Los edificios que se dispongan en las parcelas destinadas al presente uso y no se encuentren integradas dentro un mismo proyecto deberán guardar la separación de, a lo menos, una vez la altura de la mayor de las cornisas de los edificios que se encuentren relacionados entre sí.
- OCUPACIÓN EN PLANTA:
100%.
- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:
24918.62 m2 de aprovechamiento lucrativo.
- SÓTANOS:
Se permiten, sin computar aprovechamiento. Se establece el uso de aparcamiento, almacenaje e instalaciones necesarias en relación con los usos establecidos en las plantas superiores.

**2.2.2. Zona II.
Residencial.**

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
VPO.
- TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.
- USOS:

Característico	Residencial: Vivienda colectiva
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano.

Prohibidos Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA MÁXIMA Y N° DE PLANTAS:

Se establece la altura máxima de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, con "pilotis" para permitir el desarrollo del edificio en las plantas superiores, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m, con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

La altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos oscilará entre un mínimo de 2.90 m a un máximo de 3.10 m.

- ALINEACIONES:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial. Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone unas separaciones entre edificaciones, las cuales, en cualquier caso, no serán inferiores a 22.00 m.

- OCUPACIÓN:

A- Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

B- Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio libre en continuidad con el espacio libre público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- VUELOS:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- CORNISAS Y ALEROS:
No se permitirá la construcción de aleros.
- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:
Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo 1/6 de H con un mínimo de 3.00 m.
- La profundidad P será inferior a 1.5L cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a 2L.

**2.2.3. Zona III.
Residencial. Equipamientos comercial y docente y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.**

2.2.3.1. Residencial.

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Libre.
- TIPOLOGIA:
Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.
- USOS:

Característico	Residencial: Vivienda colectiva
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Residencia comunitaria en cualquier situación Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación. Terciario Hotelero en cualquier situación. Terciario Salas de reunión en cualquier situación. Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación. Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano. Terciario Comercial en edificio bh.III.1
Alternativos	Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación. Terciario Hotelero en edificio bh.III.1.
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.
- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS:
Se establece la altura máxima de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, con "pilotis" para permitir el desarrollo del edificio en las plantas superiores, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones.

Excepcionalmente, la superficie de la planta baja del edificio bh.III.1 en el uso residencial podrá ser ocupada en una parte o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio al objeto de posibilitar el consumo de la edificabilidad total asignada, pudiendo alcanzar en parte o en su totalidad los límites grafiados en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", justificando en cualquier caso su idoneidad. En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Hotelero- en el edificio bh.III.1, la superficie en planta podrá alcanzar los límites máximos grafiados en el plano arriba mencionado, no superando en cualquier caso los m² de aprovechamiento lucrativo asignados al uso que sustituye.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m, con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

La altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos oscilará entre un mínimo de 2.90 m a un máximo de 3.10 m. En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Hotelero- en el edificio bh.III.1, la altura debidamente justificada podrá modificar las dimensiones establecidas debido a la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de las instalaciones, no superando en cualquier caso el máximo de 3.40 m.

- ALINEACIONES:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial. Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone unas separaciones entre edificaciones, las cuales, en cualquier caso, no serán inferiores a 30.00 m.

- OCUPACIÓN:

C- Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

D- Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- VUELOS:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como

característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- CORNISAS Y ALEROS:
No se permitirá la construcción de aleros.
- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:
Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.
- La profundidad P será inferior a $1.5L$ cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $2L$

2.2.3.2. Equipamiento comercial.

- TITULARIDAD:
Privada.
- TIPOLOGÍA:
Edificación de Composición Libre. Centro Comercial.
- USO:

Característico	Terciario Comercial.
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Terciario espectáculos y recreativo. Terciario Salas de Reunión.
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores. Por tener carácter de dotación mínima impuesta por el Reglamento de Planeamiento, no se permite el cambio a un uso distinto para el cual ha sido previsto.
- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS:
Las alturas de estas plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

La cubierta del equipamiento comercial no deberá sobrepasar la cota 28.50, esta cota podrá ser ajustada a la vista del proyecto de urbanización y/o de edificación si el Excmo. Ayuntamiento de A Coruña lo considera necesario.

El proyecto de edificación podrá proponer sobre dicha cota de cubierta, debidamente justificadas y en consonancia con el programa que se desarrolle en el mismo, edificaciones parciales que completen la edificabilidad asignada a esta parcela.
- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
24945.44 m².

- OCUPACIÓN EN PLANTA:
100%.
- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:
50000.00 m2 de aprovechamiento lucrativo.
- CUBIERTA:
No deberá sobrepasar la cota 28.50. El tratamiento estético de la misma se realizará considerándola como una fachada, y por consiguiente deberá guardar una composición unitaria y conforme con la plástica del resto de las fachadas del equipamiento.
- SEMISÓTANOS:
Se permite el uso terciario comercial en esta planta, aplicándosele la edificabilidad de las plantas sobre rasante.
- SÓTANOS:
Se permiten sin computar aprovechamiento. Se establece el uso de aparcamiento, almacenaje e instalaciones necesarias en relación con los usos establecidos de las plantas superiores.
- OTRAS:
Los locales de instalaciones y almacenaje necesarios para el buen funcionamiento del equipamiento, así como los pasillos de servicio para la circulación interna de aquellos, no computarán edificabilidad siempre que se justifique debidamente.

2.2.3.3. Equipamiento docente.

- TITULARIDAD:
Pública.
- USO:

Característico	Dotacional docente.
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.
- ALTURA MÁXIMA:
La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.
- SUPERFICIE DE LA PARCELA:

1. Guardería.....	3009.00 m2
2. Centro de Enseñanza Secundaria Completa.....	12450.55 m2
- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:
Los edificios que se dispongan en las parcelas destinadas al presente uso y no se encuentren integradas dentro un mismo proyecto deberán guardar la separación de, a lo menos, una vez la altura de la mayor de las cornisas de los edificios que se encuentren relacionados entre sí.

- OTRAS:
Las condiciones de edificación para este tipo de equipamientos se establecen en la Norma Zonal 11 del vigente PGOM de A Coruña, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m² y ordenando el volumen mediante un Estudio de Detalle.

2.2.3.4. Parcelas privadas libres de aprovechamiento

- TITULARIDAD:
Privada.
- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.13: 328.23 m²

2.2.4. Zonas IV y V. Residencial. Terciario Oficinas y Comercial. Equipamiento docente y Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

2.2.4.1. Residencial.

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Libre.
- TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.
- USOS:

Característico	Residencial: Vivienda colectiva
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Residencia comunitaria en cualquier situación Terciario Oficinas en categorías 1 ^a y 2 ^a en cualquier situación. Terciario Hotelero en cualquier situación. Terciario Salas de reunión en cualquier situación. Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación. Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano. Terciario Comercial en edificio br.V.1
Alternativos	Terciario Oficinas en categoría 3 ^a en cualquier situación Terciario Oficinas en edificio b.V.2 Terciario Hotelero en edificio b.V.2 Dotacional en edificio b.V.2 Residencia comunitaria en edificios b.V.2 y br.V.1
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA MÁXIMA Y N° DE PLANTAS:

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, con "pilotis" para permitir el desarrollo del edificio en las plantas superiores, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones.

Excepcionalmente, la superficie de la planta baja del edificio br.V.1 en el uso residencial podrá ser ocupada en una parte o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio al objeto de posibilitar el consumo de la edificabilidad total asignada, pudiendo alcanzar en parte o en su totalidad los límites grafiados en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", justificando en cualquier caso su idoneidad. En el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Residencia comunitaria- en el edificio br.V.1, la superficie en planta podrá alcanzar los límites máximos grafiados en el plano arriba mencionado, no superando en cualquier caso los m² de aprovechamiento lucrativo asignados al uso que sustituye.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

La altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos oscilará entre un mínimo de 2.90 m a un máximo de 3.10 m. La altura debidamente justificada podrá modificar las dimensiones establecidas debido a la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de las instalaciones, no superando en cualquier caso el máximo de 3.40 m en los siguientes supuestos:

A- En el edificio br.V.1, en el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo - Residencia comunitaria -.

B- En el edificio b.V.2, en el caso de sustituir el uso característico por el uso alternativo -Terciario Oficinas, Terciario Hotelero, Dotacional y Residencia comunitaria -.

Se regulan los siguientes tipos de edificación:

Edificación TIPO b.IV.1 y b.V.1:

Se establece la altura máxima de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

Edificación TIPO b.V.2:

La ordenación volumétrica y el aprovechamiento edificable correspondiente a la edificación TIPO b.V.2 está afectada por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3. de este documento.

- ALINEACIONES:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial. Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone unas separaciones entre edificaciones que no serán inferiores a 21.00 m, exceptuando las separaciones entre la planta baja del edificio br.V.1 y el volumen edificado colindante (b.V.1),

y entre la planta baja del edificio b.IV.2 y el volumen edificado colindante (b.IV.1). Ambas separaciones se regulan gráficamente en el plano PO.1.: "Zonificación, Usos pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones".

- OCUPACIÓN:

E- Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada por el presente Plan Parcial.

F- Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- VUELOS:

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- CORNISAS Y ALEROS:

No se permitirá la construcción de aleros.

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:

Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.
- La profundidad P será inferior a $1.5L$ cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $2L$

2.2.4.2. Terciario Oficinas y Comercial.

- TIPOLOGÍA:

Edificación singular en TORRE. Ordenación Volumétrica.

- USOS:

Característico	Terciario Oficinas
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Terciario Comercial Terciario Espectáculos y recreativo Terciario Hotelero Terciario Salas de reunión Terciario Hostelero

Alternativos	Dotacional Residencia comunitaria
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA MÁXIMA Y N° DE PLANTAS:

La superficie de las plantas baja y primera podrá ser ocupada en parte, o en su totalidad, conforme a las necesidades funcionales y/o de uso del edificio, justificando en cualquier caso su idoneidad.

La planta baja podrá alcanzar los 5.40 m con un mínimo de 3.50 m de suelo a suelo.

Debido a la necesidad de disponer suelos y techos técnicos en los edificios de oficinas, ya que la tecnología actual lo demanda, la altura de las plantas de pisos medidos entre las caras superiores de dos forjados consecutivos debidamente justificada podrá alterar las dimensiones establecidas con carácter general, no superando en cualquier caso el máximo de 3.40 m.

Se regulan el siguiente tipo de edificación:

Edificación TIPO b.IV.2:

La ordenación volumétrica y el aprovechamiento edificable correspondiente a la edificación TIPO b.IV.2 está afectada por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3 de este documento.

- ALINEACIONES:

Las definidas en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial. Se establece la posición en la parcela.

La edificación en torre podrá localizarse dentro del ámbito de la misma de acuerdo con el proyecto que se desarrolle.

En todo caso, se justificará la solución adoptada.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

La documentación gráfica del Plan Parcial propone entre el presente edificio - Terciario Comercial- y el resto de los volúmenes edificados una separación que en las plantas baja y primera se fija en un mínimo de 20.00 m, mientras que en el resto de las plantas esta dimensión en cualquier caso no será inferior a 22.00 m.

- OCUPACIÓN:

G- Planta Baja:

La definida en la documentación gráfica aportada en el presente Plan Parcial.

H- Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente. Los accesos a los sótanos se dispondrán de acuerdo a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación.

Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de las parcelas, dejando al uso público la superficie sobre rasante no edificada como espacio verde en continuidad con el espacio verde público.

Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

- **VUELOS:**

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas. Se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre y cuando el tratamiento de los mismos se realice con acabados de ligereza como característica, similares y análogos a los utilizados en el diseño de miradores y galerías.

- **CORNISAS Y ALEROS:**

No se permitirá la construcción de aleros.

- **PATIOS ABIERTOS A FACHADA:**

Son aquellos que están situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de H con un mínimo de 3.00 m.
- La profundidad P será inferior a $1.5L$ cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $2L$

2.2.4.3. Equipamiento docente.

- **TITULARIDAD:**

Pública.

- **USO:**

Característico

Dotacional docente.

Asociados

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Prohibidos

Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- **ALTURA MÁXIMA:**

La máxima altura del edificio y las alturas de las plantas debidamente justificadas vendrán derivadas por el uso y las características de las estructuras e instalaciones que conllevan.

- **SUPERFICIE DE LA PARCELA:**

2400.00 m².

- **SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:**

Los edificios que se dispongan en las parcelas destinadas al presente uso y no se encuentren integradas dentro un mismo proyecto deberán guardar la separación de, a lo menos, una vez la altura de la mayor de las cornisas de los edificios que se encuentren relacionados entre sí.

- **OTRAS:**

Las condiciones de edificación para este tipo de equipamientos se establecen en la Norma Zonal 11 del vigente PGOM de A Coruña, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m² y ordenando el volumen mediante un Estudio de Detalle.

2.2.4.4. Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

- TITULARIDAD:

Privada.

- SUPERFICIE DE LAS PARCELAS:

P.IV.6 : 653.72 m².

P.IV.7 : 608.90 m².

P.IV.8 : 246.50 m².

- OTRAS:

Se permitirá la regularización de estas parcelas con el suelo urbano colindante.

2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA.

Mediante el proyecto de ejecución y justificando su idoneidad, se deberá materializar el conjunto de la edificabilidad total de las edificaciones TIPO b.IV.2 en un único volumen compuesto de varios cuerpos para atender las diversas necesidades del programa, no superando en cualquier caso la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJO+32 PLANTAS).

Asimismo, la edificación TIPO b.V.2 también deberá materializar la edificabilidad correspondiente en un único volumen compuesto de varios cuerpos para atender las diversas necesidades del programa, no superando en cualquier caso la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJO+32 PLANTAS).

Las ordenanzas particulares que regulen estos tipos edificatorios serán, en el caso de la edificación b.IV.2, las mismas descritas en el apartado 2.2.4.2 Terciario Oficinas y Comercial de Zonas IV y V., y en el caso de la edificación b.V.2, las descritas en el apartado 2.2.4.1 Residencial de Zonas IV y V.

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

3.1. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles como condición previa a la concesión de las correspondientes licencias de edificación son los de: pavimentación de calles, abastecimiento de agua, redes de saneamiento para evacuación de residuales, redes de aguas pluviales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, redes de telecomunicaciones y telefonía y red de gas.

Con el fin de lograr un buen funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones del sector, todas las obras de fábrica necesarias para ello, podrán ubicarse bajo los espacios públicos de cesión.

Las instalaciones de infraestructuras que favorezcan el buen funcionamiento del Presente Plan Parcial estarán exentas del cómputo de aprovechamiento.

3.2. PAVIMENTACIÓN

La pavimentación de las vías de tránsito rodado variará en relación con la función dentro de la red general.

Los bordillos serán preferiblemente de piedra y las áreas para peatones serán de baldosas sobre hormigón o tratadas con un pavimento impermeable adecuado y de tierra compactada en zonas ajardinadas.

3.3. PARQUES Y JARDINES URBANOS

3.3.1. Las zonas libres y verdes se ajardinarán adaptando en el Proyecto de Urbanización las determinaciones de trazado y vegetación señaladas en el Plano de Ordenación.

En particular las superficies libres de jardinería resultantes se tratarán con un pavimento acorde incorporándolas a las aceras perimetrales.

3.3.2. Los parques y jardines deberán urbanizarse con arbolado, macizos de jardín y césped, sendas, farolas, elementos ornamentales y otros elementos accesorios (bancos,...). Cuando su extensión y características lo aconsejen admitirán instalaciones complementarias destinadas al juego de niños o a la práctica deportiva.

La composición jardinera se ajustará a lo previsto en el Plano de Ordenación y a las reglas de geometría, orden y proporción. Las plantaciones y elementos ornamentales responderán a un criterio de interés botánico, científico y educativo, a las tradiciones populares y urbanas y a la significación cultural y artística, previo análisis químico del terreno para determinar la naturaleza del suelo en presencia y contribuir a determinar una especie idónea para el lugar elegido.

3.4. ARBOLADO EN VÍAS PÚBLICAS

La plantación del arbolado en las vías públicas se realizará en un espacio destinado a tal fin mediante la disposición de alcorques en las aceras. Las distancias se adecuarán tanto para no interferir en las fachadas de la edificación o en los espacios comunitarios privados, como para salvar el gálibo necesario en las vías públicas, permitiendo una circulación viaria eficiente.

Se atenderá a su disposición en relación a las redes subterráneas dispuestas en la acera con la finalidad de no degradar las mismas.

3.5. PASOS DE PEATONES

Se señalarán en la propia calzada.

3.6. NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En los pasos de peatones se realizarán huellas de un metro como mínimo de ancho entrando una pendiente en la acera que no será superior al 8%.

A ambos lados de la rampa, en una franja de 1.00 m de ancho, y en toda la superficie que ocupa la rampa, se utilizará un pavimento antideslizante totalmente diferente del resto de la acera de forma que pueda ser advertida la textura por los invidentes.

Se realizarán comunicaciones entre las distintas cotas del terreno urbanizado a través de rampas con un 8% de pendiente máxima, por itinerarios diferentes al recorrido por escaleras peatonales. El suelo de estas comunicaciones será antideslizante.

Se ha tenido en cuenta la Lei 8/1997 do 20 de agosto da Consellería de Presidencia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas na Comunidade Autónoma de Galicia en el diseño del presente Plan Parcial. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del presente Plan Parcial, ajustándose a la Lei 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Regulamento de accesibilidade aprobado por el Decreto 35/2000.

3.7. RESIDUOS SÓLIDOS

El proyecto de urbanización desarrollará, con el detalle adecuado, las instalaciones necesarias para disponer los contenedores de residuos necesarios para la selección y recogida selectiva de los mismos.

3.8. MOBILIARIO URBANO

Se desarrollará en el Proyecto de Urbanización un estudio detallado de la disposición de las edificaciones auxiliares de la red de alumbrado público -los Centros de

Transformación- con la finalidad de lograr una integración paisajística en el conjunto del sector. Debido a ello, se construirán enterrados, con la previsión de un fácil acceso desde el espacio público para su correcto mantenimiento y buena conservación.

3.9. INFLUENCIA DEL FERROCARRIL: PROTECCIONES

Para mitigar los posibles impactos acústicos y evitar los posibles riesgos en la zona de influencia del ferrocarril a su paso por uno de los límites del presente Plan Parcial, en el Proyecto de Urbanización se dispondrán las adecuadas barreras acústicas y físicas a lo largo de la zona de contacto entre la línea de ferrocarril y el ámbito del presente Plan Parcial.

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAI

JUNIO 2001

PLAN DE ETAPAS

1. PLAN DE ETAPAS

El presente Plan Parcial delimita un único POLÍGONO con una superficie de 222947.14 m², constituyendo el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable S-7.

Las delimitación del Polígono se produce al amparo de las disposiciones legales vigentes, el establecimiento de un orden de prioridades y el señalamiento del sistema o sistemas de actuación.

Por consiguiente, de acuerdo con las consideraciones realizadas en el presente Plan Parcial y en previsión de las dificultades que puedan surgir en el desarrollo de los proyectos necesarios para la ejecución del presente Plan Parcial y ante su posible prolongación en el tiempo, la Comisión Gestora constituida para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable número 7 atendiendo a las indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, estando ya avanzada la fase de tramitación del planeamiento por el cual se ordena dicho ámbito, plantea que los terrenos del presente Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable número 7 necesarios para la ejecución del Sistema General Dotacional Público: Recinto Ferial sean puestos a disposición de los Organismos competentes, reservándose los propietarios de los mismos los aprovechamientos correspondientes a los citados terrenos para hacerlos efectivos en el Polígono único del Plan Parcial con incorporación con todos los derechos a la Junta de Compensación que se constituya para la fase de gestión de dicho Polígono.

El desarrollo del Polígono se posibilita mediante el sistema de **Compensación**, previa incorporación de los aprovechamientos urbanísticos provenientes de los terrenos puestos a disposición de los Organismos correspondientes encargados de la ejecución del Sistema General Dotacional Público: Recinto Ferial, y conforme todo ello a las disposiciones legales vigentes.

El desarrollo material de las obras consignadas en el presente Plan Parcial queda programado en una única etapa de actuación. El plazo de ejecución se determinará por lo que al efecto regula la vigente Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia.

Se establece el plazo de ejecución de las obras de urbanización en un máximo de DOS años, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

Asimismo, a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad se establece un plazo de CUATRO años para solicitar licencia de construcción de las edificaciones a desarrollar en el sector. Las obras de construcción deberán estar finalizadas en un plazo de TRES años, contado a partir del otorgamiento de licencias.

No obstante, debido a las características singulares de la zona, así como a sus especificidades -lugar acuoso- y condiciones topográficas, estos plazos podrán ser revisados y definidos de nuevo de mutuo acuerdo entre la Junta de Compensación del Sector S-7 Someso y el Excmo. Ayuntamiento de A Coruña.

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAL

JUNIO 2001

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. JUSTIFICACION LEGAL

De acuerdo con el artículo 22 de la Lei 1/1997 do 24 de Marzo do Solo de Galicia y el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios urbanísticos.

Dicha evaluación expresará el coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros.

Las evaluaciones habrán de referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

El período de tiempo que transcurra entre la aprobación del Plan Parcial y el comienzo de las obras de urbanización modificará la cuantía económica, por ello el presente estudio económico-financiero deberá contemplarse como indicativo.

Se establecerán los incrementos porcentuales derivados del tiempo que transcurra hasta el inicio de las obras, para conseguir una situación fidedigna.

La financiación de los recursos económicos para la implantación de los servicios urbanísticos repercutirá en las parcelas con aprovechamientos lucrativos.

2. EVALUACION ECONOMICA. CRITERIOS UTILIZADOS

Para la evaluación económica de las obras de urbanización se ha procedido a realizar una medición aproximada de las obras a ejecutar.

En dicha medición se ha contemplado la conexión de la totalidad de las infraestructuras proyectadas con las exteriores existentes en estos momentos, tal y como figura en los planos que se integran en este Plan Parcial.

Asimismo, se han tenido en cuenta las correspondientes protecciones para mitigar los posibles impactos acústicos y evitar los posibles riesgos en las zonas de influencia del ferrocarril a su paso por uno de los límites del sector del presente Plan Parcial.

2.1. CRITERIOS DE MEDICION

- Movimientos de tierras.

Los desmontes y terraplenes se miden por m³ en cualquier tipo de terreno, en cada uno de los ejes.

- Firme.

La medición del firme se ha realizado midiendo cada una de las capas del mismo del siguiente modo:

- * Zahorra: m³ de zahorra.
- * Capa intermedia: tonelada de capa intermedia.
- * Base bituminosa: tonelada de base bituminosa.
- * Capa de rodadura: tonelada de capa de rodadura.

Estas capas se han diferenciado en: capas de los viales y capas propuestas para los aparcamientos.

- Estructuras.

Las estructuras se han medido por m² de estructura diseñada.

- Muros.

Los muros se han medido por m² de muro a construir. Teniendo en cuenta para el cálculo del presupuesto las alturas medias de cada uno de los muros diseñados.

- Aceras.

Las aceras se han medido por m² de acera a construir.

- Pasarelas.

Las pasarelas se han medido por m² de pasarela a construir.

- Mediciones:

MOVIMIENTO DE TIERRAS

EJE	TERRAPLÉN	DESMONTE
Nº 1	23,68	5.271,19
Nº 2	14,92	35.935,73
Nº 3	49.046,98	889,31
Nº 4	2.630,09	3.909,64
Nº 5	1.396,24	3.190,26
Nº 6	1.315,76	2.046,13
Nº 7	155,16	3.428,99
Nº 8	5.727,69	.....
Nº 9	4,52	2.206,61
Nº 10	546,45	.....
Nº 11	1.026,39	.....
Nº 12	.....	1.396,90
TOTAL	61.887,88	58.274,76

- * TERRAPLÉN 61.888 m³
- * DESMONTE 58.275 m³

Ejes	VIALES				APARCAMIENTOS		
	Zahorra	Inter.	Ba-bit.	Rodad.	Zahorra	Inter.	Rodad.
Nº 1	248,727	165,819	.....	99,491	.....	.....	.....
Nº 2	448,451	298,942	.....	179,367	513,795	342,530	205,518
Nº 3	593,153	395,433	.....	237,260	737,499	491,667	295,000
Nº 4	223,980	149,321	.....	89,592	119,710	79,808	47,885
Nº 5	121,537	80,934	.....	48,560	188,339	125,594	75,369
Nº 6	229,624	153,083	.....	91,850	167,100	111,402	66,841
Nº 7	285,399	141,845	127,172	84,526	.....	.....	.....
Nº 8	226,771	110,896	98,297	64,832	.....	.....	.....
Nº 9	214,886	107,442	96,698	64,464	.....	.....	.....
Nº 10	22,657	10,884	9,548	6,236	.....	.....	.....
Nº 11	32,984	16,492	14,843	9,895	.....	.....	.....
Nº 12	33,102	22,068	.....	13,241	.....	.....	.....
TOTAL	2.681,235	1.643,160	346,558	989,314	1.763,225	1.175,520	702,325

FIRMES

	VIALES	APARCAMIENTO	TOTAL
Zahorra.....	2.681,235	1.763,225	4.445 m ³
Intermedia.....	1.653,160	1.175,520	2.829 m ³
Base bituminosa.....	346,558	.....	347 m ³
Rodadura.....	346,558	702,325	1.049 m ³

MUROS

60 x 3,5	210,00 m ²
70 x 5,0	350,00 m ²
125 x 5,0	625,00 m ²
135 x 6,0	810,00 m ²
45 x 3,0	135,00 m ²
50 x 2,0	100,00 m ²
TOTAL.....	2.230,00 m²

2.2. PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

* Colectores y cunetas.....	34.0 Mill.
* Pozos, arquetas y sumideros.....	16.0 Mill.

50.0 Mill.

CANALIZACIÓN ARROYO UNIVERSIDAD

* Excavación y rellenos.....	9.0 Mill.
* Cajón 2 x 2 m.	33.0 Mill.
* Montaje.....	6.0 Mill.

* Impermeabilización	5.0 Mill.
	<hr/>
SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES	53.0 Mill.
* Colectores	29.0 Mill.
* Pozos de registro	8.5 Mill.
* Perforación horizontal para conexión a red y conexión colectores de la Universidad	60.0 Mill.
	<hr/>
ABASTECIMIENTO Y RIEGO	97.5 Mill.
* Conducción	30.5 Mill.
* Válvulas, ventosas	15.5 Mill.
* Hidrantes	4.5 Mill.
* Bocas de riego	6.0 Mill.
* Riego por aspersión	33.0 Mill.
	<hr/>
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	89.5 Mill.
* Suministro y obras complementarias	275.0 Mill.
* Punto de luz con luminaria de 250 w	25.0 Mill.
* Punto de luz con luminaria de 125 w	53.0 Mill.
	<hr/>
RED TELEFÓNICA	353.0 Mill.
* Conducciones	6.5 Mill.
* Arquetas	3.0 Mill.
	<hr/>
RED DE GAS	9.5 Mill.
* Canalizaciones	21.0 Mill.
* Válvulas	1.5 Mill.
	<hr/>
	22.5 Mill.
CANALIZACIÓN OTROS SERVICIOS.....	30.0 Mill.
	<hr/>
INFRAESTRUCTURA VIARIA	30.0 Mill.
* Movimiento de tierras	75.4 Mill.
* Firme.....	52.5 Mill.
* Estructuras (paso inferior)	25.0 Mill.
* Muros	67.0 Mill.
* Aceras.....	37.7 Mill.
* Bordillos	9.2 Mill.
* Pasarelas	64.8 Mill.
	<hr/>
	331.6 Mill.
AJARDINAMIENTO, MOBILIARIO URBANO Y SUELOS DE ESPACIOS PÚBLICOS.....	375.0 Mill.
	<hr/>
	375.0 Mill.

APARCAMIENTOS PÚBLICOS UBICADOS EN EL SUBSUELO..... 981.8 Mill.
981.8 Mill.

TOTAL.....2393.4 Mill.

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTAS MIL PESETAS.

Fdo:

El equipo técnico redactor
Los arquitectos



D. Carlos M. Muñoz Fontenla,

D. Iago Seara Morales

y

D. José Carlos Glez. Seoane.

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAL

JUNIO 2001

ANEXOS

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAI

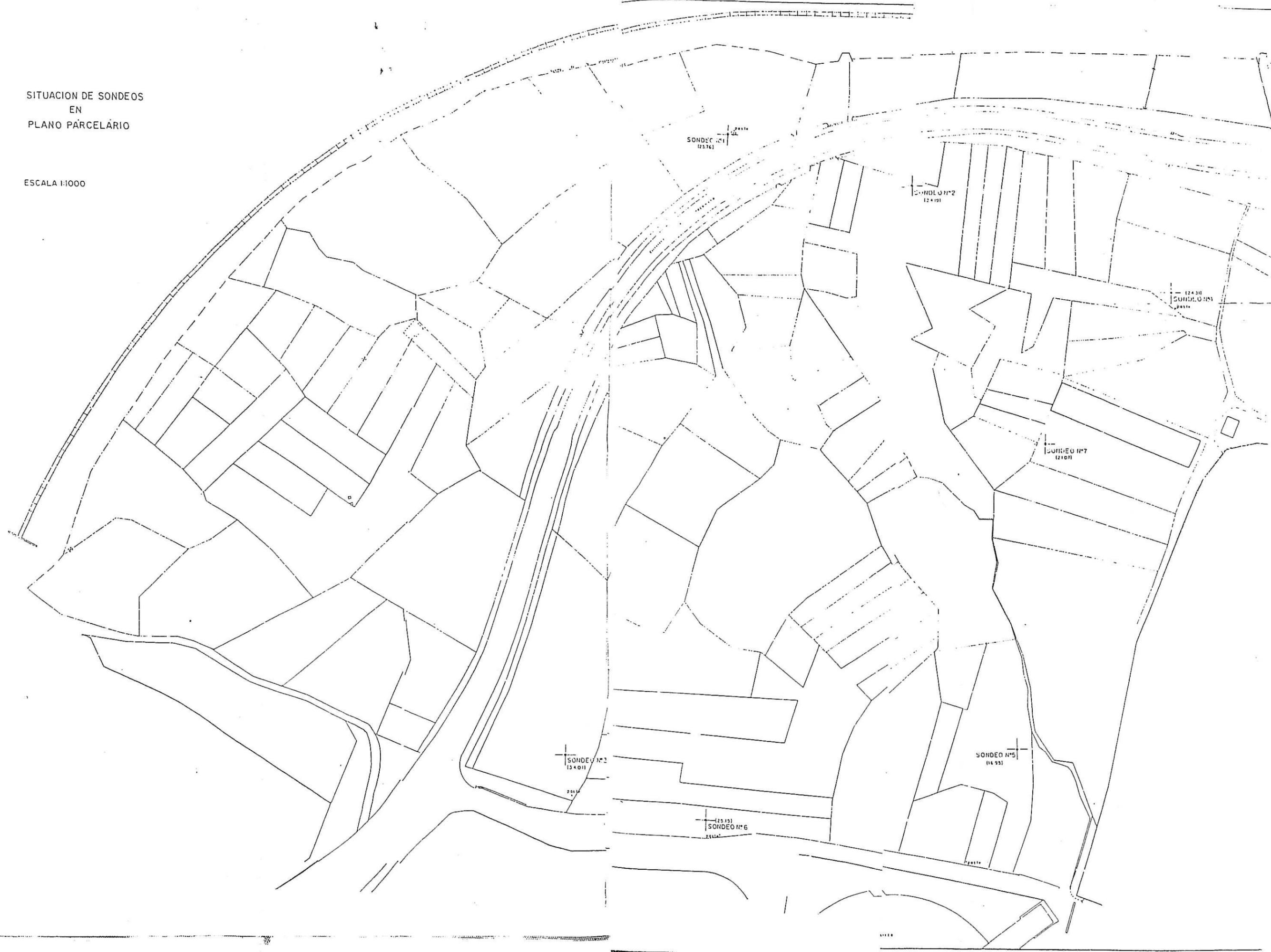
SONDEOS

Planta de situación de los sondeos
Cortes estratigráficos

PLANTA DE SITUACION

SITUACION DE SONDEOS
EN
PLANO PÁRCELARIO

ESCALA 1:1000



CORTES ESTRATIGRAFICOS

TRACIM, S.L. c/ Cancela, nº 8-1a
LA CORUÑA.
CIMENTACIONES Telef. 21-34-51

GRAFICO DEL SONDEO No S-2

OBRA. 1040

PARAJE. Pocomaco y Avda. A. Molina

PROFUN- DIDAD	SECCION	NATURALEZA DEL TERRENO	Perfora- ción	MUESTRA ALTERADA (A) INALTERADA (I)		Peso de la Maza Altura de caída		R I M C A					NIVEL FREÁTICO										
				Clase	Ø m/m	Nº	Profun- didad m	Sección	A	Nº	Profun- didad m	Tuber- ría Ø		Nº de golpes para avanzar 30 cm.									
									65	0,75												0.20	
0.80		Tierra negra limosa.																					
1.80		Arcillas arenosas.																					
		Jabre.																					
11.00																							
		Jabre compacto.																					
13.70																							

Rotación 101

SONDEO		Dibujado:	Fecha: 21-8-97	Nombre:	Firma:	ESCALA 1:100	GRAFICO No 1158-2
Empezó 12-7-97	Terminó 12-7-97						
		Aprobado:	Fecha:	Nombre:	Firma:		

TRACIM, S.L. c/ Canceleda, nº 8-1º
LA CORUÑA.
CIMENTACIONES Telef. 21-34-51

GRAFICO DEL SONDEO No S-3

OBRA. 1040

PARAJE. Pocomaco y Avda. A. Molina

PROFUNDIDAD	SECCION	NATURALEZA DEL TERRENO	Perforación	MUESTRA ALTERADA (A) INALTERADA (I)		HIMCA					NIVEL FREATICO					
				Profundidad m.	Sección	Peso de la Maza	Altura de caída	Kgs. m.	No de golpes para avanzar 30 cm.							
			Ces	m/m	No	Profundidad m.	A	No	Profundidad m.	Tubo nº	20	40	60	80	100	
3.80		Relleno de piedras.							1.65							
									1.95							
						2.75										
			1			3.35	I									
									3.50							
									3.80							
									4.40							
									4.70							
									5.95							
		Jabre muy compacto con caolín.							6.00							
									8.30							
									8.42							
9.00		Jabre descompuesto marrón con gravilla.							9.80							
									10.10							
10.25									11.45							
									11.55							
									12.79							
									12.85							
		Jabre marrón arcilloso con caolín.														
						14.00										
						14.25	I									
									14.40							
14.85									14.70							

Rotación 101

NIVEL FREATICO 5.60

SONDEO		Dibujante	Fecha 21-8-97	Hombre	Frase	ESCALA 1:100	GRAFICO No 1158-3
Empezó 13-7-97	Terminó 13-7-97						

TRACIM, S.L. c/ Cancela, nº 8-1ª
 LA CORUÑA.
 CIMENTACIONES Telef. 21-34-51

GRAFICO DEL SONDEO Nº S-6

OBRA. 1040

PARAJE. Pocomaco y Avda. A. Molina

PROFUN- DIDAD	SECCION	NATURALEZA DEL TERRENO	Perforación		MUESTRA:		HINCA					NIVEL FREÁTICO				
			Clase	φ m/m	ALTERADA (A)	ALTERADA (B)	Peso de la Maza	Altura de caída	Kgs. m.	Nº de golpes para avanzar 30 cm.						
											20	40	60	80	100	
1.80		Relleno arcilloso.														
3.50		Tierra negra.														
9.30		Jabre con grano de cuarzo.														
11.30		Granito muy fisurado.														

Rotación 101

5.20

SONDEO		Dibujado:	Fecha: 21-8-97	Nombre:	Firma:	ESCALA 1:100	GRAFICO Nº 1158-6
Empezó	Terminó	Revisado:	Fecha:	Nombre:	Firma:		
2-7-97	3-7-97						

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAI

Anexo 2

PROPIEDAD DEL SUELO

Relación de titulares

TITULARES DEL POLIGONO 35

Pcatas11	Pcatast2	Cgo	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Del	Mun	Denom	Número	Es	PI	Pa
7785901	NH4978N	1	75	773	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7785902	NH4978N	1	72	194	BOEDO TEIJIDO DOMINGO	32122562A	15	900	SOMESO	23	T	OD	OS
7785903	NH4978N	1	73	361	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO	32126497M	15	900	CABANA	14			
7885001	NH4978N	1	71	1145	OZORES MIRANDA ELENA	32159683W	15	900	PRINCIPE	10			
7885002	NH4978N	1	76,77,79	2238	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885005	NH4978N	1	81	1902	CANOSA PARDO MANUELA	32338317H	15	900	SOMESO	1	T	OD	OS
7885007	NH4978N	1	167	3164	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885008	NH4978N	1	166	1378	CONSTRUCCIONES LOPEZ SUAR	B15523822	15	900	B BLANCO RAJOY	8			
7885009	NH4978N	1	165	1271	CAPELAN TEIJIDO MARIA TER	32313970M	15	900	ELVIÑA II FASE	7		03	IZ
7885011	NH4978N	1	163,164,1,164 ₂	4552	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885012	NH4978N	1		1200	GARCIA CANOSA CARMEN.	32296255T	15	900	CABANA	9			
7885013	NH4978N	1	Fincas Agrup.(A)	6471	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885016	NH4978N	1	103	434	INDUMOR S.A.	A78780277	28	900		83			
7885018	NH4978N	1	100	541	BECERRA PADIN JOSE MARIA	32111115X	15	900	MAROLA	17	1	01	DR
7885020	NH4978S	1	86	420	BOEDO RODRIGUEZ JUAN EVAR	32394007W	15	0		0	1	02	IZ
7885022	NH4978S	1	90,91	609	BARREIRO PARDO MARIA.	*0000688	15	900		1			
7885023	NH4978S	1	62	437	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
7885024	NH4978S	1	63	637	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885025	NH4978S	1	64,83	1863	SOBRINO CANOSA MANUEL	32382952X	15	900	SOMESO	37	T	OD	OS
7885026	NH4978S	1	65	580	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
7885027	NH4978S	1	66	591	MUELAS JACINTO.	*00006671	15	900	ELVIÑA	0			
7885028	NH4978S	1	67	701	DESCONOCIDO	*00002574	15	900	BUENOS AIRES	5	1	+1	05
7885029	NH4978S	1	68	644	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885030	NH4978S	1	69	849	DESCONOCIDO.	*00002574	15	900	BUENOS AIRES	5	1	+1	05
7885031	NH4978S	1	70	132	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
7885032	NH4978N	1	78	1196	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO	32126497M	15	900	CABANA	14			
7885033	NH4978N	1	80	683	GARCIA VIÑAS MARIA LUISA	32350142K	15	900	NIÑO JESUS	11		02	IZ
7885034	NH4978N	1	113	425	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900		33			
7885035	NH4978N	1	112	267	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7885036	NH4978S	1	111	261	BOEDO PASEIRO ESTHER	32281354A	15	900	SALVADOR MADARIAGA	17	1	05	IZ
7885037	NH4978S	1	110	651	CONSTRUCCIONES LOPEZ SUAR	B15523822	15	900	B BLANCO RAJOY	8			
7885038	NH4978N	1	166 ₁	100	CONSTRUCCIONES LOPEZ SUAR	B15523822	15	900	B BLANCO RAJOY	8			
7885044	NH4978N	1	82	1270	CONDE MEDIN ANDRES	32116316J	15	900	JOAQUIN PLANELLS RIE	14			
7885045	NH4978S	1	107	530	BOEDO PASEIRO ESTHER	32281354A	15	900	SALVADOR MADARIAGA	17	1	05	IZ
7885046	NH4978N	1	88	602	MOSCOSO MUIÑOS CARMEN	32270714N	15	900	CASTRO ELVIÑA	71	1	00	00
7889401	NH4979S	1	233	707	GESTAL GOMEZ MARIA	32763367M	15	900	CABANA	10	1	01	01
7889402	NH4979S	1	232	288	GARCIA CANOSA CARMEN	32296255T	15	900	CABANA	9			
7889403	NH4979S	1	231	289	GARCIA MOSQUERA SILVIA	34887895T	15	900	BEGONIAS	2			
7889404	NH4979S	1	230	598	CANOSA PARDO MANUELA	32338317H	15	900	SOMESO	1	T	OD	OS
7889405	NH4979S	1	229	575	CANOSA DEZA LUIS	32124583T	15	900	SOMESO	5	T	OD	OS
7889406	NH4979S	1	228	540	CANOSA PARDO JOSE	32130758B	15	900	SOMESO	2	T	OD	OS
7889407	NH4979S	1	238	122	CAMBON FERNANDEZ ESPERANZ	32282904N	15	900	CABANA	29	T	OD	OS
7889408	NH4979S	1	227	105	IGLESIAS FERNANDEZ FRANCI	*00004993	15	900		0			
7889409	NH4979S	1	226	120	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900		33			
7889410	NH4979S	1	225	273	TEIJIDO MENA MARIA	32284772V	15	900	CABANA	31			
7889411	NH4979S	1	224	273	LOPEZ SUAREZ CARMEN.	32398375T	15	900	SOMESO	11			
7889412	NH4979S	1	223	249	DESCONOCIDO	*00002596	15	900	CABANA	4	S	UE	LO
7889413	NH4979S	1	222	285	LOPEZ TEIJIDO FRANCISCO	32157860L	15	900	SILVA ABAJO	1	1	01	01
7889414	NH4979S	1	221	274	FUENTES TEIJIDO MANUEL	32156874E	15	900	CABANA	3	1	01	01
7889415	NH4979S	1	220	316	TEIJIDO LOPEZ DOMINGO	32416133W	15	31		85			
7889416	NH4979S	1	219	290	MARTIN BOEDO MARIA LUISA	32371691L	15	900	JUAN DIAZ PORLIER	10	1	02	C
7889417	NH4979S	1	218	473	GARCIA TEIJIDO CARMEN	32271682Z	15	900	CABANA	16	T	OD	OS
7889418	NH4979S	1	217	420	VENTURA TEIJIDO EULALIA	32368274Y	15	900	SA LUISA MARILLAC	12	1	03	IZ
7889419	NH4979S	1	216	884	DIAZ REY JOSE	*00064864	15	900		40			
7890901	NH4978N	1		403	TEIJIDO LOPEZ MARIA JOSE	32423937D	15	900	CABANA	12	T	OD	OS
7890902	NH4978N	1		220	TEIJIDO LOPEZ DOMINGO	32416133W	15	31		85			
7890903	NH4979S	1	242	98	TEIJIDO GESTAL MANUEL	32309469N	15	900	CABANA	10	1	01	01

TITULARES DEL POLIGONO 35

Pcatas11	Pcatast2	Cgo	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Del	Mun	Denom	Número	Es	PI	Pa
7890903	NH4979S	3		1174	TEIJIDO GESTAL MANUEL.	32309469N	15	900	CABANA	10	1	01	01
7890903	NH4979S	4		1174	TEIJIDO GESTAL MARIA	32395661T	15	900	CABANA	10	1	02	DR
7890903	NH4979S	5		1174	TEIJIDO GESTAL PURIFICACI	32842309B	15	900	CABANA	10	1	02	IZ
7890904	NH4979S	1		344	GARCIA CANOSA CARMEN	32296255T	15	900	CABANA	9			
7890905	NH4979S	1	240	154	CANOSA PARDO JOSE	32130758B	15	900	SOMESO	2	T	OD	OS
7890906	NH4979S	1	239	117	MORALES SEOANE MARIA	32273004W	15	900	CABANA	7	1	00	OA
7890906	NH4979S	2	239,	117	MANTEIGA AGRA CONSUELO	32118231L	15	900	CABANA	7	1	01	OA
7890907	NH4979S	1		157	NAYA RODRIGUEZ OBDULIA	*00006748	15	900		148			
7890908	NH4979S	1		240	MORALES TEIJIDO DOLORES	32170808H	15	900	CABANA	5			
7890909	NH4979S	1		137	TEIJIDO MENA MANUEL.	32167277Y	15	900	S. CRISTOBAL	1		06	DR
7890910	NH4979S	1	234	1130	RUENES BLANCO AURELIO S.A..	*00008958	15	900		2			
7890911	NH4979S	1		698	FUENTES TEIJIDO MANUEL	32156874E	15	900	CABANA	3	1	01	01
7890912	NH4979S	1		996	CANOSA PARDO MANUELA	32338317H	15	900	SOMESO	1	T	OD	OS
7890913	NH4979S	1		1030	CANOSA DEZA M ISABEL	32426456K	15	900	ARCHER MILTON HUNTIN	19	1	08	D
7890914	NH4979S	1		857	RIVEIRO GARCIA JUAN	32278087W	15	900	CABANA	2	T	OD	OS
7890915	NH4979S	1		516	GARCIA TEIJIDO CARMEN.	32271682Z	15	900	CABANA	16	T	OD	OS
7890916	NH4979S	1		617	TEIJIDO MENA ANTONIO	32119051B	15	900	CABANA	76			
7890917	NH4979S	1	210	455	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7890919	NH4979S	1		159	CALVETE TEIJIDO ANTONIO	32831196F	15	900	A. PEDREIRA RIOS	1	1	02	A
7890920	NH4979S	1	235	459	GESTAL PARADA PILAR	32427579V	15	900	OUTEIRO	234	1	02	C
7890921	NH4979S	1	236	627	RODRIGUEZ RODRIGUEZ ROSA	32124745R	15	900	SOMESO	38			
7890922	NH4979S	1	237	123	MANTEIGA AGRA CONSUELO	32118231L	15	900	CABANA	7	1	01	OA
7890923	NH4979S	1	241	221	GARCIA CANOSA CARMEN	32296255T	15	900	CABANA	9			
7890924	NH4979S	1		562	GARCIA MOSQUERA SILVIA	34887895T	15	900	BEGONIAS	2			
7890925	NH4979S	1		230	MIRA PAZOS ANDRES JAVIER	32427345J	15	900	BIRLOQUE	53	0	00	00
7890926	NH4979S	1		127	MORALES SEOANE MARIA	32273004W	15	900	CABANA	7	1	00	OA
7890927	NH4979S	1	215	663	TEIJIDO GONZALEZ MARIA EL	32416555X	15	900	MARTINETE	150			
7989901	NH4978N	1	186	761	ANLLO CASTELO RAMON	32174284K	15	900	ANGEL SENRA	10	1	05	DR
7989902	NH4978N	1	184	1181	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO.	32126497M	15	900	CABANA	14			
7989903	NH4978N	1	187	3218	INMOBILIARIA IPER S.A. IPER	A15071483	15	900	VALLE INCLAN	28			
7989904	NH4978N	1	206	146	BERMUDEZ RODRIGUEZ AQUILI	32414063W	15	900		13			
7989905	NH4978N	1	205	149	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7989906	NH4978N	1	204	149	INVERSORA OBELISCO S.A	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7989907	NH4978N	1	203	143	TEIJIDO MENA MANUEL	32167277Y	15	900	S. CRISTOBAL	1		06	DR
7989908	NH4978N	1	199	1116	INMOBILIARIA IPER S.A. IPER	A15071483	15	900	VALLE INCLAN	28			
7989909	NH4978N	1	195	87	DESCONOCIDO O	*00002927	15	900	CABANA	47	S	UE	LO
7989910	NH4978N	1	193	870	BELLO SANCHEZ JUAN Y OTRO	*00000791	15	900	CASTRO ELVIÑA	0			
7989911	NH4978N	1	191	542	TEIJIDO MENA MANUEL	32167277Y	15	900	S. CRISTOBAL	1		06	DR
7989912	NH4978N	1	190	474	TEIJIDO MENA MARIA	32284772V	15	900	CABANA	31			
7989913	NH4978N	1	189	467	TEIJIDO MENA ANTONIO	32119051B	15	900	CABANA	76			
7989914	NH4978N	1	172,	166	GESTAL GOMEZ MARIA	32763367M	15	900	CABANA	10	1	01	01
7989915	NH4978N	1	171	840	TEIJIDO GARCIA MARIA	32104900M	15	5		186	1	05	A
7989916	NH4978N	1	170,	225	DIAZ CANDAME CARMEN	32308500D	15	900	DOCTOR FLEMING	23			
7989917	NH4978N	1	169	1362	FERNANDEZ FERNANDEZ CARME	32351089W	15	900	CASTRO ELVIÑA	5	T	OD	OS
7989918	NH4978N	1	185	547	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO	32126497M	15	900	CABANA	14			
7989919	NH4978N	1	183	387	TEIJIDO LOPEZ MARIA JOSE	32423937D	15	900	CABANA	12	T	OD	OS
7989920	NH4978N	1	188	521	LOPEZ SUAREZ CARMEN	32398375T	15	900	SOMESO	11			
7989921	NH4978N	1	198	90	INVERSORA OBELISCO S.A	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7989922	NH4978N	1	197	71	BELLO GALAN JOSE	*00000777	15	900	CABANA	0			
7989923	NH4978N	1	196	63	DESCONOCIDO DESCONOCIDO	99999999R	15	900	CM FONTANES	10		06	
7989924	NH4978N	1	174,178	2126	INVERSORA OBELISCO S.A	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
7989926	NH4978N	1	179	295	ALNAOF S.L.	B15364607	15	5	MEICENDE	150		1	DR
7989927	NH4978N	1	180,	506	CORDAL PAN MANUELA	32124712Z	15	900	AZAHAR	6			
7989928	NH4978N	1	181	397	VENTURA TEIJIDO EULALIA	32368274Y	15	900	SA LUISA MARILLAC	12	1	03	IZ
7989929	NH4978N	1	182	376	DESCONOCIDO	*00002577	15	900		50			
7989930	NH4978N	1	175	236	BLANCO BOEDO FLORA	32349982E	15	59	ICARIA	14	1	00	14
7989931	NH4978N	1	176	188	TEIJIDO GARCIA MARIA	32104900M	15	5		186	1	05	A

TITULARES DEL POLIGONO 35

Pcatas11	Pcatast2	Cgo	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Del	Mun	Denom	Número	Es	PI	Pa
7989932	NH4978N	1	177	189	CONSTRUCCIONES LOPEZ SUAR	B15523822	15	900	B BLANCO RAJOY	8			
7989933	NH4978N	1	173	166	RIVEIRO VAZQUEZ JOSE	32162107B	15	900	SOMESO	48			
7989934	NH4978N	1	192	427	PATIÑO JUAN	*00007182	15	900	CABANA	0			
7989935	NH4978N	1	202	146	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO	32126497M	15	900	CABANA	14			
7989936	NH4978N	1	201	149	DESCONOCIDO	*00002598	15	900	CABANA	45	S	UE	LO
7989937	NH4978N	1	200	162	MONELLOS CORRAL CONSUELO	32270398H	15	900	CASTRO ELVIÑA	40	T	OD	OS
7989938	NH4978N	1	170 ₁	239	DIAZ CANDAME MANUEL	32116666H	15	900	MESOIRO	60			
7989939	NH4978N	1	170 ₂	242	DIAZ CANDAME AMELIA	32346914J	15	900	MESOIRO	134			
7989940	NH4978N	1	170 ₃	237	DIAZ CANDAME JUAN	32307015L	15	900	MESOIRO	87			
7989941	NH4978N	1	170 ₄	239	DIAZ CANDAME GUILLERMO	32390934B	15	900	MESOIRO	134			
7989942	NH4978N	1	170 ₅	238	DIAZ CANDAME ANTONIO	32349254F	15	900	MESOIRO	134			
7989943	NH4978N	1	170 ₆	242	DIAZ CANDAME LUIS	32129552R	15	5		105			
7989944	NH4978N	1	170 ₈	236	BALDOMIR GESTAL MARIA	32273607F	15	31		0			
7989945	NH4978N	1	186 ₁	761	CUPABI S.A.	A15112253				1		5	E
7989946	NH4978N	1	185 ₁	525	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO	32126497M	15	900	CABANA	14			
7989947	NH4978N	1	185 ₂	542	CHOUZAS ALLO RAMON	32121465X	15	900	GERMAN TAIBO	10	1	05	A
7989948	NH4978N	1	172 ₂	173	CAPELAN TEIJIDO MARIA TER	32313970M	15	900	ELVIÑA II FASE	7		03	IZ
7989949	NH4978N	1	172 ₃	158	PATIÑO BELLO AGUSTINA	32167376J	15	900	JUAN MONTES	14	1	04	01
8086201	NH4978N	1	92	335	LISTE CAAMAÑO JOSE	32266701R	15	900	SOMESO	62			
8086202	NH4978N	1	93	534	DESCONOCIDO	*00002897	15	900	LAMELAS	75	S	UE	LO
8086203	NH4978N	1	94	236	FERNANDEZ DE LA IGLESIA R	32296106N	15	900	B BLANCO RAJOY	5	1	13	D
8086204	NH4978N	1	95	280	CARRO MERCEDES	*00001559	15	900	LAMELAS	74	S	OL	AR
8086205	NH4978N	1	96	572	FERNANDEZ LOPEZ RAFAEL	32113631L	15	900		36			
8086209	NH4978N	1	126	306	DESCONOCIDO	*00002895	15	900	LAMELAS	69	S	UE	LO
8086210	NH4978N	1	127	223	DESCONOCIDO	*00002574	15	900	BUENOS AIRES	5	1	+1	05
8086211	NH4978N	1	128	249	DESCONOCIDO	*00002895	15	900	LAMELAS	69	S	UE	LO
8086212	NH4978N	1	129 ₁	848	FERNANDEZ PALLARES MARIA	32328567C	15	900	ELVIÑA	40	1	00	A
8086213	NH4978N	1	156	793	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900		33			
8086214	NH4978N	1	161	1171	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	32281457Z	15	900	VIO	11	T	OD	OS
8086215	NH4978N	1	162	280	TEIJIDO BERMUDEZ ANTONIA	32322939G	15	900	S. CRISTOBAL VIÑAS	14			
8086216	NH4978N	1	154,158,160,157	1683	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8086217	NH4978N	1	159	415	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8086218	NH4978N	1	152	967	IGLESIAS TEIJIDO ANTONIO	32361915H	15	900	MALLOS	15	1	01	01
8086219	NH4978N	1	150	1708	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900		33			
8086220	NH4978N	1	Fincas Agrup.(B)	11394	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8086224	NH4978N	1	56 ₁ ,56 ₂ ,56 ₃	4051	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8086225	NH4978N	1	122	201	IGLESIAS TEIJIDO JOSE	*00005045	15	900		0			
8086226	NH4978N	1	121	166	GOMEZ VLEITES CARMEN	32267219J	15	900		0			
8086227	NH4978N	1	119	164	FERNANDEZ DE LA IGLESIA R	32296106N	15	900	B BLANCO RAJOY	5	1	13	D
8086228	NH4978N	1	119 ₁	14	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8086229	NH4978N	1	118	91	FERNANDEZ GARCIA JUAN	*00003509	15	900		0			
8086230	NH4978N	1	117	161	DESCONOCIDO	*00002896	15	900	LAMELAS	73	S	UE	LO
8086231	NH4978N	1	44	95	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8086232	NH4978N	1	60	179	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8086233	NH4978N	1	61	44	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8086234	NH4978N	1	125	5291	CATOIRA BERMUDEZ RAMON	32120847J	15	900		115			
8086235	NH4978N	1	135	280	TEIJIDO BERMUDEZ ANTONIA	32322939G	15	900	S. CRISTOBAL VIÑAS	14			
8086236	NH4978N	1	151	552	INDUMOB S.A.	A78780277	28	900		83			
8086237	NH4978N	1	155	447	FERNANDEZ BLANCO MARIA	32103559K	15	900		14			
8086238	NH4978N	1	153	432	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900		33			
8086242	NH4978N	1	147	1235	ALNAOF S.L.	B15364607	15	5	MEICENDE	150		1	DR
8086244	NH4978N	1	145	834	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	32281457Z	15	900	VIO	11	T	OD	OS
8086247	NH4978N	1	140	972	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	32281457Z	15	900	VIO	11	T	OD	OS
8086248	NH4978N	1	124 ₃	1801	SEOANE SEIJAS MERCEDES	34887429V	15	900		19	1	01	A
8086249	NH4978N	1	120	343	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	32281457Z	15	900	VIO	11	T	OD	OS
8086250	NH4978N	1	116	229	PICHEL VISPO JOSE	32312191C	15	900	S. ANDRES	56	1	08	C
8086251	NH4978N	1	115	123	FERNANDEZ LOPEZ RAFAEL	32113631L	15	900		36			

TITULARES DEL POLIGONO 35

Pcatas11	Pcatast2	Cgo	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Del	Mun	Denom	Número	Es	PI	Pa
8086253	NH4978N	1	123	1150	PICHEL VISPO JOSE	32312191C	15	900	S. ANDRES	56	1	08	C
8086255	NH4978N	1	130	457	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	32281457Z	15	900	VIO	11	T	OD	OS
8086256	NH4978N	1	131	409	TEIJIDO BERMUDEZ JOSEFA	32333603L	15	900		52			
8086257	NH4978N	1	132	405	DESCONOCIDO DESCONOCIDO	99999999R	15	900	CM FONTANES	10		06	
8086258	NH4978N	1	133	540	TEIJIDO BERMUDEZ JOSEFA	32333603L	15	900		52			
8086260	NH4978N	1	136	454	TEIJIDO BERMUDEZ JOSEFA	32333603L	15	900		52			
8086262	NH4978N	1	138	445	TEIJIDO BERMUDEZ JOSEFA	32333603L	15	900		52			
8086263	NH4978N	1	139 ₂	594	CATOIRA BERMUDEZ LUIS	32121223K	15	900	ARTEIJO	109	T	OD	OS
8086212	NH4978N		129 ₁	503	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8086264	NH4978N	1	129 ₂	844	FERNANDEZ CATOIRA M LUISA	32337730Y	15	900	ELVIÑA	42			
8086265	NH4978N	1	129 ₃	851	BLANCO ORZA RICARDO	33101139E	15	900	A INSUA RIVAS	40	1	01	01
8086266	NH4978N	1	124 ₂	2195	RIGOBLAN S.L.	B15630742	15	900	BETANZOS	4		05	C
8185801	NH4988N	1	141	425	FERNANDEZ LOPEZ JUAN	32120916J	15	900	ELVIÑA	98			
8185802	NH4988N	1	142	186	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8185803	NH4988N	1	13	2443	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8185804	NH4988N	1	44	4266	GOMEZ GONZALEZ M ROSA	32246066C	15	900	BETANZOS	4			
8185805	NH4988N	1	55	41	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185806	NH4988N	1	53	82	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185807	NH4988N	1	54	168	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185808	NH4988N	1	51	1003	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185809	NH4988N	1	56	1515	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185810	NH4988N	1	48	1530	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185811	NH4988N	1	59	968	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185812	NH4988N	1	58	275	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8185813	NH4988N	1	57	1628	GOMEZ GONZALEZ M ROSA	32246066C	15	900	BETANZOS	4			
8185814	NH4988N	1	47 ₂	901	DIAZ LAGARES FERNANDO	*00002996	15	900	ELVIÑA	1			
8185815	NH4988N	1	35	2933	FERNANDEZ FIERRO AVELINO	09941598D	24	118		0			
8185816	NH4988N	1	18	909	LOPEZ EIRIS JOSE	32286548E	15	900	LAMELAS	86	S	OL	AR
8185817	NH4988N	1	1	1033	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185818	NH4988N	1	2	2153	VAZQUEZ NAYA ENRIQUE	32117815V	15	900		0			
8185819	NH4988N	1	3	457	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185820	NH4988N	1	4	947	TEIJIDO BERMUDEZ JOSEFA	32333603L	15	900		52			
8185821	NH4988N	1	5	335	IGLESIA GARCIA CARMEN DE	*00004950	15	900		0			
8185822	NH4988N	1	6	580	CATOIRA BERMUDEZ MATILDE	*00001764	15	900		0			
8185823	NH4988N	1	7	472	DESCONOCIDO DESCONOCIDO	99999999R	15	900	CM FONTANES	10		06	
8185824	NH4988N	1	8	3795	RIGOBLAN S.L.	B15630742	15	900	BETANZOS	4		05	C
8185825	NH4988N	1	9	847	DESCONOCIDO DESCONOCIDO	99999999R	15	900	CM FONTANES	10		06	
8185826	NH4988N	1	10	791	INDUMOB S.A.	A78780277	28	900		83			
8185827	NH4988N	1	11	584	IGLESIA GARCIA JOSE DE LA	*00004951	15	900		0			
8185828	NH4988N	1	12	350	GALAN SEOANE EMILIO	32286375X	15	900		13			
8185829	NH4988N	1	52	311	TEIJIDO RIVEIRO MARIA	*00009890	15	900		0			
8185830	NH4988N	1	42	378	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185831	NH4988N	1	41	266	CARIDAD PEDREIRA ANTONIA	32329790R	15	59	VACARIZAS	3			
8185832	NH4988N	1	50	955	ROCA FERNANDO	*00008465	15	900		0			
8185833	NH4988N	1	33	843	FERNANDEZ AMOR JUAN	*00003396	15	900	TORRE	114			
8185834	NH4988N	1	20	646	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8185835	NH4988N	1	19	531	IGLESIA GARCIA TERESA DE	*00004952	15	900		0			
8185836	NH4988N	1	24	1675	IGLESIA GARCIA CARMEN DE	*00004950	15	900		0			
8185837	NH4988N	1	25	384	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185838	NH4988N	1	26	425	PICHEL VISPO JOSE	32312191C	15	900	S. ANDRES	56	1	08	C
8185839	NH4988N	1	27	388	DESCONOCIDO	*00002898	15	900	LAMELAS	82	S	OL	AR
8185840	NH4988N	1	28	410	DESCONOCIDO	*00002898	15	900	LAMELAS	82	S	OL	AR
8185841	NH4988N	1	29	345	DESCONOCIDO.	*00002898	15	900	LAMELAS	82	S	OL	AR
8185842	NH4988N	1	30	345	FERNANDEZ LOPEZ JUAN	*00003541	15	900	ELVIÑA	2			
8185843	NH4988N	1	31	297	DESCONOCIDO	*00002899	15	900	LAMELAS	83	S	UE	LO
8185844	NH4988N	1	32	395	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185845	NH4988N	1	43	535	BERMUDEZ JOSE	*00000831	15	900		0			

TITULARES DEL POLIGONO 35

Pcatas11	Pcatast2	Cgo	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Del	Mun	Denom	Número	Es	PI	Pa
8185846	NH4988N	1	42 bis	854	GONZALEZ LUISA	*00004663	15	900		0			
8185847	NH4988N	1	39	727	DESCONOCIDO	*00002574	15	900	BUENOS AIRES	5	1	+1	05
8185848	NH4988N	1	37	656	IGLESIA GARCIA TERESA DE	*00004952	15	900		0			
8185849	NH4988N	1	38	639	DESCONOCIDO	*00002900	15	900	LAMELAS	88	S	UE	LO
8185850	NH4988N	1	21	493	PEDREIRA DE LA IGLESIA MA	*00007266	15	900	ELVIÑA	0			
8185851	NH4988N	1	22	545	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185852	NH4988N	1	23	504	IGLESIA RODRIGUEZ LUISA D	32404070Z	15	900		0			
8185853	NH4988N	1	34	585	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185854	NH4988N	1	40	589	IGLESIA BARBA MANUELA	*00004944	15	900	A NOCHE LOPEZ	5	1	03	DR
8185855	NH4988N	1	36	3692	RODRIGUEZ FERNANDEZ JOSE	32281457Z	15	900	VIO	11	T	OD	OS
8185856	NH4988N	1	49	2178	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8185857	NH4988N	1	47 ₁	678	REGUEIRO VEIRAS CARLOS	32336077D	15	900	JUAN FLOREZ	104	1	00	01
8185858	NH4988N	1		471	CARIDAD PEDREIRA ANTONIA	32329790R	15	59	VACARIZAS	3			
8185859	NH4988N	1		147	PEDREIRA DE LA IGLESIA RA	32101549N	15	900	J. RGUEZ. YORDI	20		09	
8185860	NH4988N	1		147	CARIDAD PEDREIRA JESUS VI	32178853J	15	59	MONTROVE	1			03
8188203	NH4978N	1	45	1570	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8188204	NH4978N	1	46	1640	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	15	900	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
8284901	NH4978S	1	17	865	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8284902	NH4987S	1	16	1285	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8284903	NH4987S	1	15 ₁	762	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			
8284904	NH4978S	1	15 ₂	91	AYTO LA CORUÑA	P1503000J	15	900	MARIA PITA	1			

TITULARES DEL SECTOR S-7 (SOMESO)

Pcatas11	Pcatas2	Cgo	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Del	Mun	Denom	Número	Es	PI	Pa
7789810	NH4979S	1	244	583	GESTAL GOMEZ MARIA	32763367M	15	900	CABANA	10	1	01	01
7789811	NH4979S	1	243	1028	VENTURA TEIJIDO EULALIA	32368274Y	15	900	SA LUISA MARILLAC	12	1	03	IZ
8090301	NH4979S	1	207	20149	LOUZAO S.A.	A15027089	15	900	AL ALFONSO MOLINA	1			
8090302	NH4979S	1	208	295	FADESA INMOBILIARIA S.A.	A15036510	15	900	AL A MOLINA ED FADES	0	1	02	01
8090303	NH4979S	1	209	370	LOPEZ SUAREZ CARMEN	32398375T	15	900	SOMESO	11			
8090304	NH4979S	1	211	110	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900	BAÑOS ARTEIJO	33			
8090305	NH4979S	1	212	114	MORALES IGLESIAS ALFREDO	32294037J	15	900	LOUREIRO	0			
8090306	NH4979S	1	213	114	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900	BAÑOS ARTEIJO	33			
8090307	NH4979S	1	214	115	SUAREZ PREGO ANGEL	32145732N	15	900	BAÑOS ARTEIJO	33			

LISTADO DE TITULARES

Pol.	Parcela	Finca Plano	Sup Solar	Apenom	CIF	Denom	Número	Es	PI	Pu
12	236		2240	DESCONOCIDO	*00011179		0			
12	237		1320	CANOSA PARDO MANUELA	32339317Y		0			
12	238		2000	FERNANDEZ BOEDO ANTONIO	32126497M	CABANA	14			
12	241		200	DESCONOCIDO	*00011179		0			
12	242		720	DESCONOCIDO	*00011179		0			
12	243		1120	CASTELO RIVERA MANUEL	32119437Y		10			
12	244	74 ₂	2390	DESCONOCIDO	*00011179		0			
12	245		840	MACEIRAS RODRIGUEZ ANTONI	*00011397		0			
12	246	75	1067	INVERSORA OBELISCO S.A.	A15058035	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
12	249	74 ₁	300	DESCONOCIDO	*00011179		0			
12	250	74 ₃	400	INVERSORA OBELISCO S.A	A15058035	LUIS SEOANE	2	1	EN	C
12	316		1410	LOPEZ CORRAL MARIA	32339894P		29		06	OD

NOTAS

(A)

La Referencia Catastral 7885013 NH 4978 N (Hoja 1ª), en el apartado Finca Plano presenta la denominación "Fincas Agrup.", en ella se realiza la agrupación de fincas cuya numeración se relaciona a continuación: 84, 85, 87, 89, 91, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 104, 105, 106, 108, 109 y 114.

(B)

La Referencia Catastral 8086220 NH 4978 N (Hoja 3ª), en el apartado Finca Plano presenta la denominación "Fincas Agrup.", en ella se realiza la agrupación de fincas cuya numeración se relaciona a continuación: 134, 137, 141₁, 141₂, 141₃, 142, 143, 144, 146, 148 y 149.

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIA

Anexo 3

CONVENIO URBANÍSTICO

Convenio Urbanístico de fecha 27 de Abril de 1998



CONVENIO URBANÍSTICO

En la Casa de Paredes, sede del Servicio de Urbanismo del Excmo. de A Coruña, a veintisiete de abril de mil novecientos noventa y ocho,

REUNIDOS

De una parte, Don Salvador Fernández Moreda, Concejal Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento. Y

De otra, Don Antonio Fontenla Ramil, con DNI núm. 32.105.828 y domicilio en La Coruña, Plaza de Luis Seoane, Torre 2, Entresuelo.

INTERVIENEN

Don Salvador Fernández Moreda, en representación del Excmo. Ayuntamiento de La Coruña, en su condición de Concejal Delegado de Urbanismo.

Don Antonio Fontenla Ramil, en representación de la Comisión Gestora que se ha constituido para promover el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable, número 7, de los previstos en el Proyecto de Plan General de Ordenación Municipal, en su condición de Presidente de la misma. Se adjunta como anexo número 1 Acta de la Comisión Gestora, ratificando la representación otorgada.

Da fe del acto el Secretario General del Ayuntamiento, Don Francisco Javier Mato Pet. Y

EXPONEN

I.- El Excmo. Ayuntamiento de La Coruña ha efectuado la aprobación inicial del Proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, que se encuentra sometido en la actualidad al trámite de información pública.

II.- En el documento citado se contempla como uno de los sectores de Suelo Urbanizable, el número 7, que corresponde al área de Someso, Recinto Ferial y cuyas características son:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Superficie bruta | 237.178 m ² |
| - Intensidad de uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales | 1,33 m ² /m ² . |
| - Uso global | Residencial |

III.- Como características específicas de este sector hay que hacer constar la integración en su ámbito de dos viales pertenecientes al Sistema General Viario, que son el de "Acceso al Polígono de Pocomaco" y el nuevo "Acceso al Campus de la Universidad". Además, aunque no está expresamente recogido en el documento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento pretende ubicar dentro del ámbito el "Recinto Ferial" de A Coruña.

IV.- Un conjunto de propietarios de terrenos situados en el ámbito del Sector, que son titulares de una superficie que representa un porcentaje superior al 50 por 100 del total existente, se han constituido en Comisión Gestora para participar en los procesos previos de formulación del Plan Parcial y ulterior ejecución por el sistema de compensación, lo que les permite contraer los pertinentes compromisos ante el propio Ayuntamiento, para garantizar su ejecución, en cumplimiento de lo que establece el artículo 67 de la Ley del Suelo de Galicia. Todo ello sin perjuicio de que otros propietarios se incorporen a la Comisión Gestora durante el desarrollo del proceso.

V.- Siendo coincidente el interés de las partes en promover la ordenación del Sector, teniendo en cuenta las exigencias que se derivan de la ubicación en el mismo del "Recinto Ferial" y los dos viales de sistema general previstos; su ulterior



urbanización y la mayor diligencia posible en el desarrollo del proceso, han resuelto la formalización de este Convenio Urbanístico, estableciendo al efecto las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable.

El Ayuntamiento de La Coruña delimitará con el número 7 y la denominación de "Someso", un Sector integrado en el Suelo Urbanizable que se define en el Proyecto de Plan General de Ordenación Municipal, que incluirá la zona que se determina en el plano que se adjunta como anexo número 2 a este Convenio y que forma parte del mismo.

Segunda.- Condiciones de ordenación.

Las condiciones de ordenación del sector son las que establece la ficha del mismo, incorporada al Plan General y de la que se adjunta una copia a este Convenio, del cual forma parte integrante, como anexo número 3.

Tercera.- Sistema de actuación.

Para llevar a cabo el proceso de ejecución se opta por el Sistema de Compensación, debido a que existe un conjunto de propietarios, que representan un porcentaje de la superficie total del Sector superior al mínimo del 50 por 100 establecido por el artículo 133 de la Ley del Suelo de Galicia, que se han constituido en Comisión Gestora y están dispuestos a asumir el compromiso de promover su desarrollo, en los plazos y condiciones que se establecen en este Convenio.

En el anexo número 4 se incorpora la relación de propietarios que se han integrado en la Comisión Gestora, con expresión de la superficie de terrenos que corresponde a cada uno.

Cuarta.- Conexión con sistemas generales.

En el entorno del Sector están implantadas las redes correspondientes a los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento, por lo que la conexión con los mismos no plantea dificultad alguna. Asimismo, a través de los viales pertenecientes al sistema general que cruzan el Sector se resolverá la conexión con éste. Los restantes servicios públicos se implantarán mediante actuaciones concertadas con las empresas suministradoras.

Quinta.- Determinación de los sistemas generales integrados en el Sector y financiación de las obras de construcción.

El diseño de la estructura general del sistema viario y de equipamientos definida por el Plan General ha determinado que se hayan situado en el ámbito del Sector dos vías pertenecientes al Sistema General, que son la de Acceso a Pocomaco y la de Acceso al Campus Universitario.

Estas decisiones, establecidas por razones superiores de interés general, producen una especial afectación a las posibilidades de ordenación y aprovechamiento a los propietarios de terrenos situados en el ámbito del sector, que han de adecuar los criterios del planeamiento de desarrollo a estas circunstancias.

Por otra parte, en cuanto hace referencia a la financiación de las obras correspondientes a la Av. de Acceso al Campus de la Universidad, su propia naturaleza de sistema general determina que su coste haya de ser asumido por el Ayuntamiento. Esto no obstante, la Comisión Gestora considera que es necesario garantizar la integración de esta obra con la ordenación que se proponga mediante el correspondiente Plan Parcial y, por ello, acepta el compromiso de que la futura



Junta de Compensación financie al 50 por 100 el coste de construcción del tramo incluido en el ámbito del Sector, a cuyo fin apoyarán en la misma la correspondiente propuesta.

Sexta.- Plazos para el desarrollo de las actuaciones procedentes.

Al plantearse el desarrollo de una actuación concertada, con el alcance que establece para estos supuestos los artículos 15 y 67 de la Ley del Suelo de Galicia, la Comisión Gestora se compromete de manera específica a poner todos los medios con que cuenta para que las actuaciones necesarias se realicen en los siguientes plazos, contando para ello con la participación del Ayuntamiento, en su condición de propietario de terrenos y miembro de la Junta Gestora:

1.- Formulación del Plan Parcial, en el plazo de dos meses, contado a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Municipal.

2.- Constitución de la Junta de Compensación. Si fuere posible, por contar con la unánime participación de todos los propietarios afectados, se utilizará el procedimiento abreviado previsto por el artículo 136 de la Ley del Suelo de Galicia. En otro caso, los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación se presentarán en el plazo de un mes, contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, desarrollando con la mayor celeridad posible las restantes actuaciones que resulten pertinentes para que la constitución de la Junta de Compensación se realice en el plazo de dos meses, contado a partir de la fecha de aprobación definitiva de Estatutos y Bases de Actuación por parte del Ayuntamiento de La Coruña.

3.- Obtención de los terrenos necesarios para la construcción del "Recinto Ferial".

La Comisión Gestora -y posteriormente la Junta de Compensación, en cuanto se constituya- colaborarán con el Ayuntamiento para facilitar la puesta a disposición de los terrenos en donde esté prevista la construcción del Recinto Ferial.

4.- Ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de dos años, contados a partir de las fechas de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y de la plena disponibilidad de los terrenos necesarios.

3.- Ejecución simultánea de las obras de urbanización y de construcción de edificios. El Ayuntamiento permitirá la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de construcción de edificios, siempre que resulte técnicamente posible, se garantice suficientemente la terminación de las obras de urbanización y atendiendo a los criterios que establezca la Junta de Compensación.

4.- Construcción de las nuevas edificaciones.

A partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, se establece un plazo de cuatro años para solicitar licencia de construcción de las edificaciones a desarrollar en el sector. Las obras de construcción deberán estar finalizadas en un plazo de tres años, contado a partir del otorgamiento de las licencias.

Séptima.- Efectos del incumplimiento de las obligaciones establecidas.



En el supuesto de que por parte de los propietarios se incumplan las obligaciones que ha asumido en este Convenio, salvo causa de fuerza mayor, el Ayuntamiento adoptará las medidas que establezca para esos supuestos la legislación urbanística, en desarrollo de las previsiones que se contienen en el artículo 85 de la Ley del Suelo de Galicia, con la mayor intensidad que resulte de la citada legislación.

Octava.- Efectividad del Convenio.

La efectividad del presente Convenio queda supeditada a la aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento, como documento incorporado al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Municipal, y a que en éste se recojan las determinaciones que hagan posible su desarrollo y aplicación.

En prueba de conformidad con lo estipulado, las partes suscriben el presente documento, en cuatro ejemplares y a un sólo efecto, en el lugar y fecha expresados.

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIA

Anexo 4

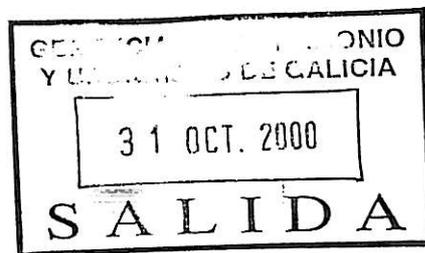
RENFE. DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO

Condiciones de edificación en zona de afección del ff.cc.



PATRIMONIO
RENFE

Delegación de Patrimonio y Urbanismo
de Asturias y Galicia



D. ANTONIO FONTENLA RAMIL
Comisión Gestora del <<Sector S-7-Recinto Ferial >>
Plaza Luis Seoane, Torre 2 – Entlo. A
15008-A CORUÑA

URB/AFR/1058.2000
A Coruña, 31 de Octubre de 2000

Contesto a su escrito de 10 de octubre pasado, en el que, como representante de la comisión gestora del sector S.7-Recinto Ferial, cuyo Plan Parcial se encuentra en fase de tramitación, solicita se confirme su criterio sobre las condiciones de edificación en zona de afección del ferrocarril.

Como señala su escrito, le delimitación de la zona de afección se encuentra regulada en los arts. 281 y 282 del Reglamento que desarrolla la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (RD 1211/1990 de 28 de septiembre).

El art. 281 del Reglamento establece, con carácter general, que dicha zona será la comprendida entre la línea de servidumbre y una línea exterior paralela, a una distancia de 50 m. de la arista exterior de la explanación sobre la que se asienta el carril. Únicamente cuando dichos terrenos se encuentren en suelo que el planeamiento urbanístico clasifique expresamente como urbano, lo que, obviamente, no es este el caso, los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección serían menores.

Así pues, encontrándose las edificaciones previstas en el plan, dentro de la zona de afección que con carácter general define el Reglamento, deben considerarse a continuación las limitaciones que dicha norma contempla para la construcción y edificación en esta zona.

En este sentido no existe, como también señala su escrito, una prohibición absoluta de construir, sino una sujeción de esta actividad a la previa obtención de autorización de la empresa titular de la línea, que podrá fijar las condiciones de realización de la actividad de que se trate (art. 286.1 del Rto.).



Por su parte el art. 286.2 de la citada norma establece que la denegación de esta autorización sólo podrá fundarse en "perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación".

De todo lo cual se desprende la no imposibilidad de construir, siempre y cuando se solicite de RENFE la autorización pertinente, y no se dé ninguna de las razones de denegación enunciadas.

Evidentemente este escrito sólo se emite a efecto informativo o aclaratorio, y no cumple dicho trámite de autorización, que debe solicitarse en su momento del órgano competente de Renfe, acompañando la solicitud, del proyecto edificatorio, y de cuanta documentación sea necesaria para valorar las circunstancias de denegación antes apuntadas, sin que, hasta dicho trámite, pueda decirse que las edificaciones previstas en su Plan Parcial estén autorizadas o permitidas.



Angel Freire Rodriguez
ANGEL FREIRE RODRIGUEZ
GERENTE DE PATRIMONIO Y URBANISMO

PLAN PARCIAL SOMESO A CORUÑA. SECTOR S-7: RECINTO FERIAL

Anexo 5

PLANOS

Índice de planos

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

PI.0.	PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL PGOM.	E: 1/10000
PI.1.	RELACIÓN CON EL PGOM DE A CORUÑA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE, DIVISIÓN DE SECTORES.	E: 1/5000
PI.2.	RELACIÓN CON EL PGOM DE A CORUÑA. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.	E: 1/5000
PI.3.	PLANEAMIENTO VIGENTE, CLASIFICACIÓN SUELO.	E: 1/1000
PI.4.	PLANEAMIENTO VIGENTE, GESTIÓN DEL SUELO.	E: 1/1000
PI.5.	ESTADO ACTUAL CATASTRAL.	E: 1/1000
PI.6.	ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO.	E: 1/1000
PI.7.	ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.	E: 1/1000
PI.8.	PLANO DE AFECCIONES.	E: 1/1000
PI.9.	PLANO DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	E: 1/2000

PLANOS DE ORDENACIÓN:

PO.0.	SÍNTESIS DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA (NO VINCULANTE)	E: 1/1000
PO.1.	ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.	E: 1/1000
PO.2.	SISTEMAS GENERALES Y VÍAS LOCALES.	E: 1/1000
PO.3.	ALINEACIONES.	E: 1/1000
PO.4.1.	PARCELACIÓN.	E: 1/1000
PO.4.2.	OCUPACIÓN EN SUBSUELO.	E: 1/1000
PO.5.1.	RED DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES.	E: 1/1000
PO.5.2.	RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES.	E: 1/1000
PO.6.	RED DE ABASTECIMIENTO. RIEGO E HIDRANTES.	E: 1/1000
PO.7.1.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. REPOSICIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS.	E: 1/1000
PO.7.2.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. SUMINISTRO ELÉCTRICO.	E: 1/1000
PO.7.3.	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. ALUMBRADO PÚBLICO.	E: 1/1000
PO.8.	RED DE TELEFONÍA Y FIBRA ÓPTICA.	E: 1/1000
PO.9.	RED DE GAS.	E: 1/1000
PO.10.	PLAN DE ETAPAS Y DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO.	E: 1/2000
PO.11.	PLANO DE LA RED VIARIA. PLANTA GENERAL.	E: 1/1000
PO.12.	PLANO DE LA RED VIARIA. PLANTA GEOMÉTRICA.	E: 1/1000
PO.13.1.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 1.	E: 1/1000
PO.13.2.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 2.	E: 1/1000
PO.13.3.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 3.	E: 1/1000
PO.13.4.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 4 Y 5.	E: 1/1000
PO.13.5.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 6 Y 7.	E: 1/1000
PO.13.6.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 8, 9 Y 10.	E: 1/1000
PO.13.7.	PERFILES LONGITUDINALES. VÍA - 11 Y 12.	E: 1/1000
PO.13.8.	PERFILES LONGITUDINALES. AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD.	E: 1/1000
PO.13.9.	PERFILES LONGITUDINALES. AVENIDA DE LA UNIVERSIDAD Y RAMAL 5.	E: 1/1000
PO.13.10.	PERFILES LONGITUDINALES. RAMAL 6 Y 7.	E: 1/1000
PO.13.11.	PERFILES LONGITUDINALES. CARRETERA POCOMACO.	E: 1/1000
PO.13.12.1.	PLANTA PERFILES TRANSVERSALES EN ZONA DE FF.CC.	E: 1/1000
PO.13.12.2.	PERFILES TRANSVERSALES EN ZONA DE FF.CC.	E: 1/200
PO.13.12.3.	PERFILES TRANSVERSALES EN ZONA DE FF.CC.	E: 1/200
PO.14.1.	SECCIONES TIPO.	E: 1/50
PO.14.2.	SECCIONES TIPO.	E: 1/50
PO.15.	ENLACES CON SISTEMAS GENERALES EXISTENTES.	E: 1/2000