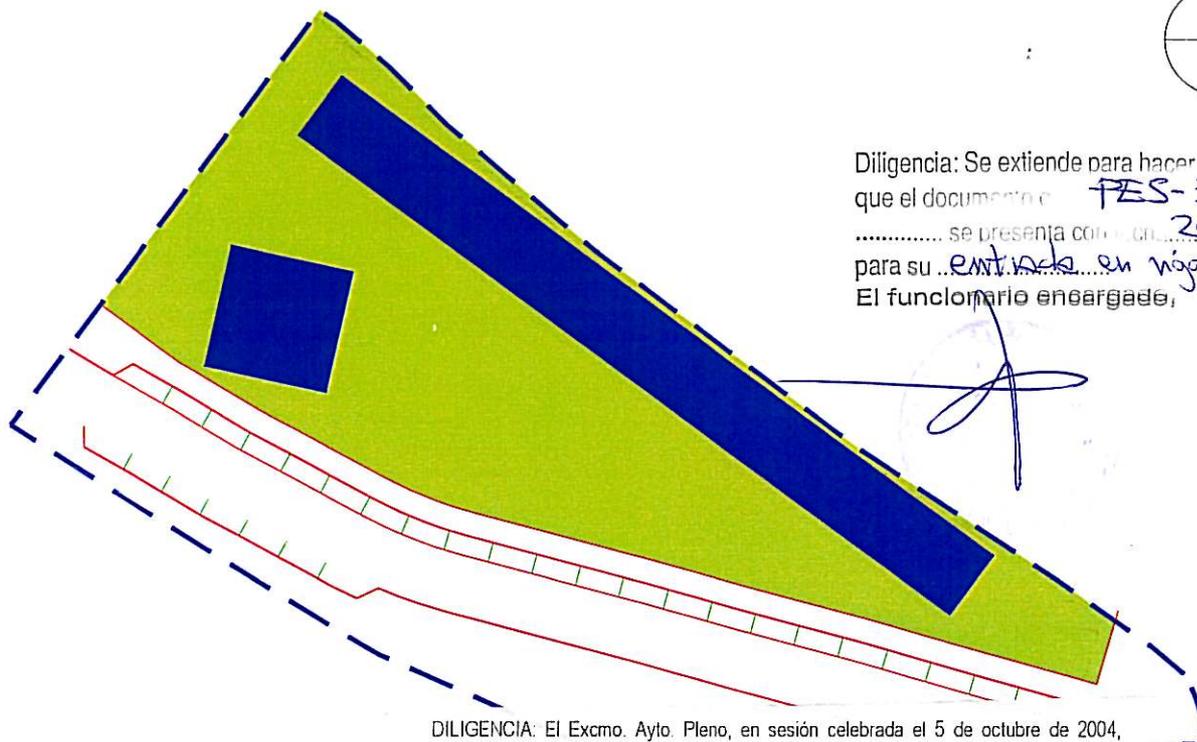
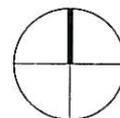


# Segundo Documento Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de la ordenanza de transformación nº7-D4.01 CARRETERA de LOS FUERTES

La Coruña

0 10 25 50m



Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento nº **FES-3/03**  
..... se presenta con el nº **26-X-04**  
para su **entrada en vigor**  
El funcionario en cargo,

DILIGENCIA: El Excmo. Ayto. Pleno, en sesión celebrada el 5 de octubre de 2004, adoptó el acuerdo de tomar conocimiento de la presentación de este segundo documento refundido por Construcciones Fontenla S.A., el cual incorpora las observaciones relacionadas en el acuerdo plenario de aprobación definitiva del plan especial de 5 de julio de 2004, constituyéndolo en el documento que procurará la entrada en vigor del plan especial de reforma interior.  
A Coruña, 3 de noviembre de 2004.  
El Secretario, P.D

## MEMORIA



Carlos M. MUÑOZ FONTENLA Arqto.  
Luis W. MUÑOZ FONTENLA Arqto.  
Manuel FONTENLA MILLARES Arqto.  
FONTENLA + EQUIPO ARQUITECTOS  
Av. de Arteijo, 5, 1 iz. - 15004 La Coruña  
tf.: 981. 271 255 ~ fax: 981. 271 276

Ley 9/2002 PERI  
PUNTO y RAYA  
JULIO  
2004

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES  
FONTENLA  
C.I.F.: A - 15.012.305

**SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO DEL  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA  
ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN Nº7-D4.01  
CARRETERA DE LOS FUERTES**

MEMperi0407.Re2

Julio 2004

**ÍNDICE**

<b>0.</b>	<b>NOTA PRELIMINAR</b>	2
<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES</b>	2
<b>2.</b>	<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN: EMPLAZAMIENTO</b>	3
<b>3.</b>	<b>MARCO LEGAL DE LOS PLANES ESPECIALES</b>	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.</li> <li>● PLAN GENERAL de ORDENACIÓN MUNICIPAL de A CORUÑA, del 9 de diciembre 1998</li> <li>● Ley 9/2002, do 30 de Decembro, de ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA.</li> <li>● Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS en la C. A. de Galicia.</li> <li>● DECRETO 35/2000.REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN de la Ley 8/97.</li> </ul>	
<b>4.</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE ESTE P.E.R.I.</b>	11
<b>5.</b>	<b>ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN</b>	13
	5.1 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	5.2 ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES	
<b>6.</b>	<b>FUNDAMENTOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b>	20
<b>7.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA</b>	23
<b>8.</b>	<b>PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	26
	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
<b>9.</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO</b>	27
	1. JUSTIFICACIÓN LEGAL	
	2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. CRITERIOS UTILIZADOS.	
	3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:	
	4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	
<b>10.</b>	<b>ESTUDIO de SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL y PAISAJÍSTICO</b>	30
	10.1. INTRODUCCIÓN	
	10.2. METODOLOGÍA EMPLEADA PARA EL ESTUDIO	
	10.3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	
	10.4. IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO	
<b>11.</b>	<b>ANEXO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL</b>	34

**PLANOS**

<b>INFORMACIÓN :</b>	Inf-00	P.G.O.M.	Estructura general y orgánica	1:10000
	Inf-01	P.G.O.M.	Régimen y gestión del suelo urbano	1:1000
	Inf-02	P.G.O.M.	Clasificación y calificación del suelo urbano	1:1000
	Inf-03	P.G.O.M.	Situación y sistemas viarios	1:1000
	Inf-04	TOPOGRÁFICO	Situación e infraestructuras	1:250
	Inf-05	TOPOGRÁFICO	Catastral y usos del suelo	1:250
<b>ORDENACIÓN :</b>	Inf-06	TOPOGRÁFICO	Secciones del taquimétrico	1:250
	Ord-01	ZONIFICACIÓN		
		Usos pormenorizados y reservas de suelo		1:250
	Ord-02	PARCELAS EDIFICABLES		
		Implantación, cotas y superficies		1:250
	Ord-03	RED VIARIA y PLAZAS DE APARCAMIENTO		
		Alineaciones, cotas y superficies		1:250
	Ord-04/1	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Red Suministro Agua.		1:250
	Ord-04/2	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Red Saneamiento.		1:250
	Ord-04/3	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Red Suministro Electricidad.		1:250
	Ord-04/4	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Red Suministro Gas.		1:250
	Ord-04/5	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Red Telecomunicaciones.		1:250
Ord-04/6	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Red Alumbrado.		1:250	
Ord-04/7	SERVICIOS URBANÍSTICOS. Otros Servicios Municipales.		1:250	

## 0. NOTA PRELIMINAR

El presente **SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la ordenanza de transformación N°7D4.01 de la Carretera de LOS FUERTES**, Expediente.nº: PES - 3/03, reemplaza y sustituye a todos los efectos a los documentos de dicho expediente presentados en fechas anteriores.

Se redacta para que forme parte del expediente y se tenga presente a la hora de emitir el nuevo Informe Técnico encaminado a la Aprobación Definitiva del PERI.

En cualquier caso en que se pueda conducir a ambigüedad o contradicción, siempre prevalecerá la INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA sobre la MEMORIA, y la de este Documento sobre cualquiera anterior.

## 1. ANTECEDENTES

Los terrenos objeto de este Plan Especial de Reforma Interior, antes de la transformación que se propone en este documento, se corresponden con una Zona de Uso Industrial con Naves y Talleres de Carpintería de Madera y Metálica de la empresa Construcciones Fontenla y un Taller de Carpintería de la empresa Caramés.

Los terrenos cuentan con los servicios siguientes:

- acceso rodado
- evacuación de aguas
- abastecimiento de agua
- suministro de energía eléctrica

En una primera fase, y a la par que se presenta el Plan Parcial de Los Rosales, se pretende incorporar estos terrenos a dicho Plan, redactándose un PERI que queda en suspenso ante la proximidad de la aprobación de la revisión del Plan General.

Una vez aprobado el Plan Parcial de Los Rosales se comienza la ejecución de este, quedando estos terrenos como una pequeña bolsa sin definición paralela a la Ronda Exterior del Polígono de Los Rosales (Ronda Simón Bolívar).

En la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, con entrada en vigor el 9 de diciembre de 1998 y aprobado en sesión ordinaria del Excmo. Ayuntamiento Pleno celebrada el día 19 de octubre de 1998, se califica a estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, si bien están prácticamente rodeados en su totalidad por Suelo Urbano Consolidado, cerrando por su Ronda Exterior el Polígono de los Rosales ya prácticamente colmatado.



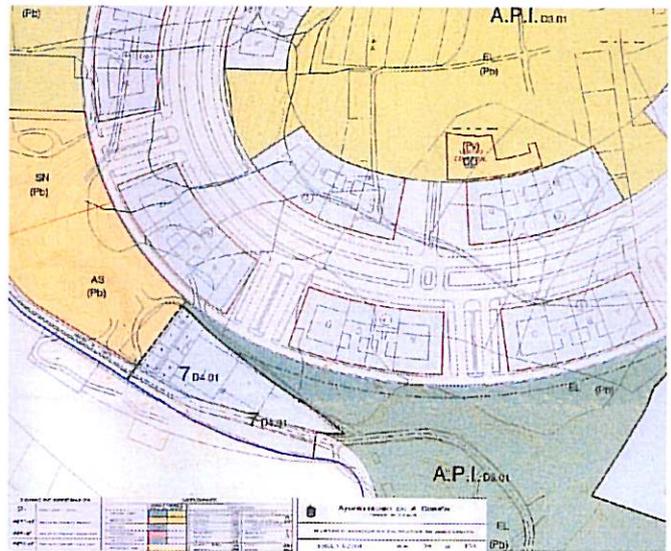
El mismo P.G.O.M. fija como figura de Planeamiento para estos terrenos un Plan Especial de Reforma Interior con una Iniciativa del Planeamiento Privada (según Ficha que se acompaña en el capítulo 4 -del ámbito territorial sometido a ordenanza de transformación- extraída del P.G.O.M.).



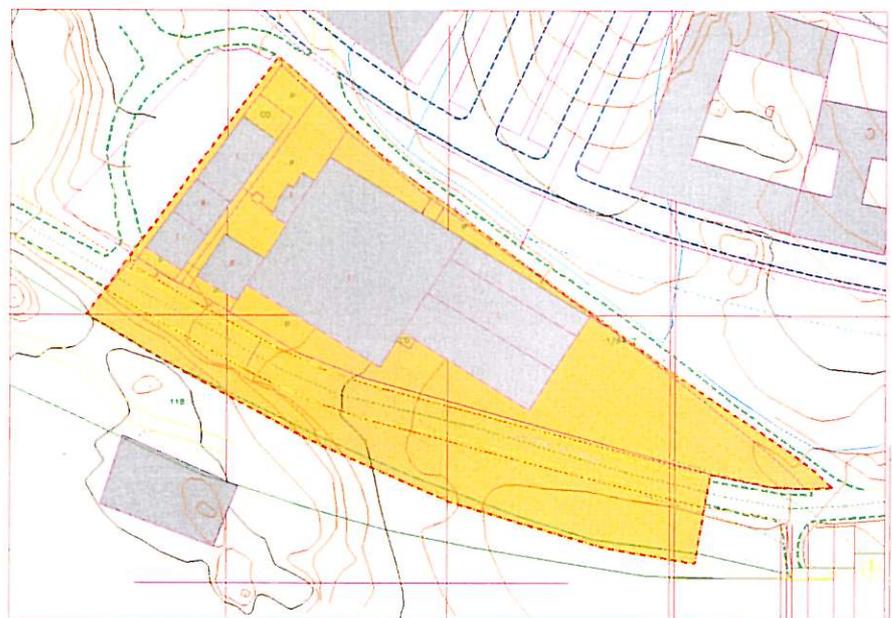
## 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN: EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto de este Plan Especial de Reforma Interior se encuentran situados en la falda del Monte San Pedro en la Carretera de Los Fuertes de esta ciudad de A Coruña, calificados como Suelo Urbano y pertenecientes según el plano nº 7 del P.G.O.M. al Area de Reparto AR-D.4.01.

Linda al Norte y al Este con Espacio Libre de Titularidad Pública perteneciente a los Sistemas Generales, al Oeste con la parcela destinada a Uso Dotacional Asistencial Público perteneciente al Plan Parcial de Los Rosales y linda al Sur con la parcela identificada con el número 118 en el Plano de la Gerencia Territorial del Catastro, con propietarios desconocidos según la información que se recoge de la misma Gerencia.



La superficie dentro de los límites de actuación ocupa una extensión de 5692 m<sup>2</sup>, según escrituras.



### 3. MARCO LEGAL DE LOS PLANES ESPECIALES

La redacción del **PERI Carretera de Los Fuertes** ( Ficha nº: 7-D4.01 , Plano nº 7: AR-7 . D 4 .01 , según descripción del P.G.O.M. de A Coruña, -en vigor: 9. dic.1998-) se rige por la especificaciones y las facultades que otorgan :

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
- PLAN GENERAL de ORDENACIÓN MUNICIPAL de A CORUÑA, del 9 de diciembre 1998
- Ley 9/2002, do 30 de DECEMBRO, de ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA.
- Ley 8/1997, de 20 de Agosto, de ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS en la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.
- DECRETO 35/2000.REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN de la Ley 8/97.

### REAL DECRETO 2159/1978, de 23 DE JUNIO. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### Título I. Del planeamiento urbanístico del territorio Capítulo IX. De los Planes Especiales

#### Sección primera. Disposiciones generales.

##### Artículo 76.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán así mismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

6. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

#### Sección segunda. De las determinaciones y documentos.

##### Artículo 77.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de Ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrán el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

#### **Sección cuarta. De las particularidades de los Planes Especiales de reforma interior y saneamiento.**

##### **Artículo 83.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar así mismo operaciones integradas de reforma interior.

2. Si las operaciones de reforma a las que se refieren los apartados a) y b) de este artículo estuvieran previstas en el Plan General, habrán de ajustarse a sus determinaciones.

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. Los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

##### **Artículo 84.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1.a) del artículo precedente se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando al naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.

2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

3. Los criterios contenidos en el presente artículo serán de aplicación a los Planes Especiales de saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo.

##### **Artículo 85.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45<sup>1</sup> de este Reglamento, salvo

---

##### **<sup>1</sup> Artículo 45.**

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de Planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. también expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.  
2. Además, dichos Planes Especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

## **Ley 9/2002, de 30 DE DICIEMBRE. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PROTECCIÓN DO MEDIO RURAL DE GALICIA,**

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado.

1. Los planes de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a los preceptos de la presente Ley, con arreglo a las siguientes reglas:

- a. Al suelo urbano de los municipios con Plan General de Ordenación Municipal aprobado al amparo de la Ley 1/1997, del Suelo de Galicia, se le aplicará lo dispuesto en esta Ley para el suelo urbano, sin perjuicio de respetar la ordenación establecida en el planeamiento en vigor.

### **TITULO I - REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPITULO II - Clasificación del suelo**

##### **Artículo 12º.- Características de suelo urbano:**

Los planes generales diferenciarán en el suelo urbano las siguientes categorías

- a) Suelo urbano consolidado (...)  
b) Suelo urbano no consolidado integrado por la restante superficie de suelo urbano y en todo caso, por los terrenos que sean necesarios procesos de urbanización, reforma interior, renovación urbana, obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas, por aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la realmente existente, así como por las áreas de reciente urbanización surgida al margen del planeamiento.

#### **CAPITULO III - Régimen de las distintas clases y categorías del suelo**

##### **Sección 1ª - Suelo Urbano**

##### **Artículo 18º.- Aprovechamiento urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbano será:

- b) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano no consolidado y, por tanto, incluidos en un área de reparto, el aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, salvo en el supuesto de terrenos incluidos en polígonos para los que el plan imponga cargas especialmente onerosas relativas a la rehabilitación integral o la restauración de bienes de interés cultural o inmuebles catalogados, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico será el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento urbanístico sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación o mediante compensación económica.

##### **Artículo 20º.- Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.**

1. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al

- 
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.  
f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.  
g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.  
h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.  
i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes generales y tendrán, por tanto, carácter complementario de éstas.

servicio predominantemente del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al polígono en el que estén comprendidos los terrenos, así como ejecutar la urbanización únicamente de los incluidos en el polígono en las condiciones que determine el plan.

c) Ceder obligatoria, gratuitamente y sin cargas el suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico del ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada, en los términos establecidos por el apartado b) del artículo 18 de esta Ley.

La administración actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se ubique este aprovechamiento, que deberán ser asumidos por los propietarios.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar o completar las obras de urbanización del polígono, así como las conexiones con los sistemas generales existentes, en los plazos establecidos por el planeamiento.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

2. No podrá ser edificado terreno alguno que no reúna la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval que habrá de alcanzar el coste estimado de las obras de urbanización y las demás garantías que se determinen reglamentariamente

## **TITULO II - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **CAPITULO I - Clases de instrumentos de ordenación**

#### **Sección 1ª**

#### **Artículo 46º.- Límites de sostenibilidad.**

(...)

2. En suelo urbano no consolidado de uso residencial, hotelero o terciario, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una superficie edificable total superior a los siguientes límites:

a) En municipios con población superior a 50.000 habitantes: 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo.

#### **Artículo 47º.- Calidad de vida y cohesión social.**

1. El plan general deberá contemplar las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio predominante del conjunto de la población, de su asentamiento, movilidad y empleo, en proporción adecuada a las necesidades de la población, y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan y, como mínimo, los siguientes:

(...)

2. Con independencia de los sistemas generales, el plan que contenga la ordenación detallada establecerá en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas:

a) Sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables y como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

(...)

b) Sistema de equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.

(...)

c) Plazas de aparcamiento de vehículos

- En ámbitos de uso residencial, hotelero o terciario: 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, al menos, la cuarta parte serán de dominio público.

(...)

8. (...)

Excepcionalmente será posible, con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcamiento privadas establecidas en la presente ley, y siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento en los terrenos de titularidad privada, la utilización del subsuelo por los propietarios del polígono mediante la técnica de la concesión del dominio público

sin necesidad de concurso.

#### **Artículo 48º.- Normas de calidad urbana**

(...)

4. El planeamiento que establezca la ordenación detallada contemplará las provisiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y edificaciones públicas y privadas, con arreglo a la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### **TITULO II - PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **CAPITULO I - Clases de instrumentos de ordenación**

##### **Sección 3ª - Plan General de Ordenación Municipal**

#### **Artículo 55º.-Determinaciones en suelo urbano no consolidado**

(...)

3. En todos los municipios, el Plan General habrá de contemplar las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para emplazar el 20% de la edificabilidad residencial en cada distrito.

#### **Sección 4ª - Planeamiento de desarrollo**

##### **Subsección 2ª - Planes Parciales**

#### **Artículo 64º.- Determinaciones de los planes parciales**

Los planes parciales contendrán en todo caso las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del ámbito de planeamiento, que abarcará un sector completo definido por el plan genera.
- b) Calificación de los terrenos, entendida como la asignación detallada de usos pormenorizados, tipologías edificatorias y niveles de intensidad correspondientes a cada zona.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones urbanísticas en proporción a las necesidades de la población y de conformidad con las reservas mínimas establecidas en el artículo 47 de esta ley.
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.
- e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- f) En todos los municipios, el plan parcial deberá prever las reservas de suelo necesarias para atender las demandas de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública; estas reservas no podrán ser inferiores a las necesarias para localizar el 20% de la edificabilidad residencial en cada sector.
- g) Determinaciones necesarias para la integración de la nueva ordenación con los elementos valiosos del paisaje y la vegetación.
- h) Medidas necesarias y suficientes para garantizar la adecuada conexión del sector con los sistemas generales exteriores existentes y, en su caso, la ampliación o refuerzo de dichos sistemas y de los equipamientos y servicios urbanos a utilizar por la población futura. Igualmente deberá resolver los enlaces con las carreteras o vías actuales y con las redes de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas residuos sólidos y otros.  
Los servicios técnicos municipales y las empresas suministradoras deberán informar sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios existentes y previstos antes de iniciar la tramitación del plan parcial.
- i) Ordenación detallada de los suelos destinados por el Plan General a sistemas generales incluidos o adscritos al sector, salvo que el municipio opte por su ordenación mediante plan especial.
- j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios, entre ellos los de urbanización y edificación.
- k) Delimitación de los polígonos en que se divida el sector y determinación del sistema de

actuación de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

l) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, incluyendo la conexión a los sistemas generales y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los mismos.

#### **Artículo 65º.- Documentación de los planes parciales.**

Los planes parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, memoria justificativa de sus determinaciones, estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo, planos de ordenación urbanística y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente.

#### **Subsección 4ª - Planes Especiales**

##### **Artículo 70º.- Planes Especiales de Reforma Interior.**

1. Los planes especiales de reforma interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma en suelo urbano no consolidado previstas en el Plan General para la descongestión de esta clase de suelo, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas u otros fines análogos.

2. Los planes especiales de reforma interior en suelo urbano no consolidado contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad e incluirán, al menos, las determinaciones y documentación propias de los planes parciales.

#### **Subsección 6ª - Planes de iniciativa particular.**

##### **Artículo 74º.- Planes de iniciativa particular.**

Los planes parciales y especiales de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en este título, las siguientes:

- a) Determinación de la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.
- b) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe total del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias. Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas y se cancelarán, a petición de los interesados, una vez que quede inscrito el instrumento de equidistribución en el registro de la propiedad.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA, del 9 de DICIEMBRE 1998**

### **Capítulo 2 . Instrumentos de Ordenación**

#### **Artículo 1.2.2 : Instrumentos de planeamiento :**

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento: .... los Planes Especiales, para el suelo urbano y suelo de núcleo rural cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo ...

El P.G.O.M. de A Coruña se acoge a lo establecido en el Apto 1.a. de la **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA** de la **Ley 9/2002**, de "Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia".

MARCO LEGAL de los P.E.R.I.	LOUP MRG	Finalidad de los Planes Especiales de Reforma interior en suelo urbano no consolidado : Operaciones integradas de reforma interior, con los fines: <ul style="list-style-type: none"> <li>- descongestión de este tipo de suelo</li> <li>- mejora de las condiciones de habitabilidad</li> <li>- crear dotaciones urbanísticas</li> <li>- saneamiento de barrios insalubres</li> <li>- resolver problemas de circulación</li> <li>- mejora del medio ambiente o de los servicios públicos</li> <li>- rehabilitación de zonas urbanas y fines análogos (<i>Título II, Capítulo 1, Sección 4ª, Subsección 4ª, Art. 70</i>)</li> </ul>
	RPLS	Como desarrollo de las previsiones de los Planes Generales Municipales de Ordenación pueden formularse: Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades: Reforma Interior en Suelo Urbano ( <i>Título I, Capítulo IX, Sección Primera, artículo 76</i> )
CONTENIDO DE LOS P.E.R.I.	LOUP MRG	Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado contendrán las determinaciones necesarias para su finalidad, y como mínimo, las propias de los Planes Parciales ( <i>Título II, Capítulo 1, Sección 4ª, Subsección 4ª, Art. 70</i> ): <ul style="list-style-type: none"> <li>- planos de información , incluido catastral, y planos de ordenación</li> <li>- estudios</li> <li>- evaluación económica de implantación de servicios</li> <li>- normas correspondientes (<i>Título II, Capítulo 1, Sección 4ª, Subsección 2ª, Arts. 64 y 65</i>)</li> </ul>
	RPLS	Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General de Ordenación, concretadas en los documentos siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate</li> <li>- estudios complementarios</li> <li>- Planos de información y de ordenación a escala adecuada</li> <li>- Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior</li> <li>- estudio económico- financiero</li> </ul> <p>La documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines y será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior. (<i>Título I, Capítulo IX, Sección Segunda, art. 77</i>)</p> <p>Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de la población afectada. (<i>Título I, Capítulo IX, Sección Cuarta, artículo 83</i>)</p> <p>Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno fuese innecesario por no guardar relación con la reforma y también expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan: (<i>Título I, Capítulo IX, Sección Cuarta, artículo 85</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General</li> <li>- asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en las que se divide el territorio planeado</li> <li>- señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión públicas, en proporción de 18 m<sup>2</sup> por vivienda y no inferior al 10% de la superficie ordenada total, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.</li> <li>- trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con la red general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.</li> <li>- características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios que prevea el Plan</li> <li>- evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización</li> <li>- plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación (<i>Título I, Capítulo V, Sección Segunda, artículo 45</i>)</li> </ul>

RPLS: Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 2159/11978  
 LOUPMRG: Ley 9/2002, do 30 de Decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia

## 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE ESTE P.E.R.I.

### Calificación según el Plan General de Ordenación Municipal:

Según el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña (en vigor desde el 9 diciembre 1998)

En los terrenos objeto de este P.E.R.I. se actuará conforme a la Ficha del Ámbito Territorial sometido a Ordenanza de Transformación, afectada por el :

Título VII, "Condiciones Particulares de la edificación en Suelo Urbano. Normas zonales";  
Capítulo 2, "Normas Zonales";

Artículo 7.2.7, "Norma Zonal 7. Áreas de Transformación":

#### 1. Ámbito.

Corresponde a las áreas delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código 7, todas ellas en suelo urbano no consolidado.

#### 2. Uso y tipología característicos.

El nuevo uso característico es el RESIDENCIAL en vivienda colectiva, en sectores de mantenimiento de la edificación consolidada, susceptibles de operaciones de nueva ordenación o remodelación, mediante Planes de Reforma Interior, o Estudios de Detalle según los casos y ejecución a través de la delimitación de polígonos.

En tanto no se produzca la transformación de usos previstos, el Plan General reconoce los usos existentes que se regirán para obras de acondicionamiento y conservación por las condiciones generales establecidas en el Título V de esta normativa.

#### 3. Obras admitidas.

Todas las establecidas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Título I de estas Normas.

#### 4. Condiciones de la edificación.

No se podrá edificar hasta que esté aprobado definitivamente el Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulados con sujeción a las determinaciones y parámetros que se establecen en las fichas correspondientes y aprobadas definitivamente la delimitación del polígono y el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios.

#### 5. Condiciones de los usos.

Usos asociados:

Se admiten en las condiciones que para ellos se recogen en el Título V de estas Normas.

Usos alternativos:

Dotacional en edificio exclusivo.

Título I, "Disposiciones Generales e Instrumentos de Desarrollo del Plan General";  
Sección Cuarta, "Proyectos de Edificación";

#### Artículo 1.4.9. Obras de demolición

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en :

- a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente
- b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

#### Artículo 1.4.10. Obras de nueva edificación

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
- d) obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
  - d.1) Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva

construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que les exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que

d.2) Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

#### FICHA Nº:7.D4.01 DEL P.G.O.M. DE LA CORUÑA

<b>FICHA DEL ÁMBITO TERRITORIAL SOMETIDO A ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN</b>
--

DENOMINACIÓN: Carretera de Los Fuertes	Nº : 7.D4.01
SUPERFICIE TOTAL	5.692,00 m <sup>2</sup>

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS PROPUESTOS	5.692,00 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

<b>CESIONES</b>	
SISTEMAS LOCALES	
Red Viaria	1280 m <sup>2</sup>
Espacios libres	480 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
TOTAL	1760 m <sup>2</sup>

PLANO Nº:	D4, D5
-----------	--------

**OBJETIVOS:**

Eliminar la Zona Industrial existente en la proximidad del Polígono de los Rosales y convertir en Residencial.

ÁREA DE REPARTO	AR-D4.01
-----------------	----------

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Reforma Interior
---------------	-----------------------------------

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada
------------------------------	---------

**OBSERVACIONES:**

- La parcela privada se ordenará con la Norma Zonal 3, edificación abierta.
- La zona destinada a espacios libres se situará entre el viario y el límite de suelo urbano.
- La limitación para el Uso Residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b de la L.S.G.

La última de las **OBSERVACIONES** que figuran en la ficha del P.G.O.M., sobre la **limitación del Uso Residencial** según el art. 11.1.b "Determinaciones en suelo urbano" de la LSG ( Ley 1/97 del Suelo de Galicia) **ha dejado de tener vigencia** tras la derogación total de la Ley 1/97 por la Ley 9/2002 .

## 5. ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

El presente Plan Especial se regirá por las Ordenanzas Particulares que se redactan en virtud de lo expuesto en el Capítulo Tercero "MARCO LEGAL DE LOS PLANES ESPECIALES" del presente documento. Como se ha indicado, el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña se acoge a lo establecido en el Apto 1.a. de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA de la Ley 9/2002.

Igualmente, por lo que se refiere al Contenido y a la Tramitación, el Plan Especial como Figura de Planeamiento, seguirá lo dispuesto en la Ley 9/2002.

Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, en cuanto a lo que se le atribuye a los Planes Especiales la facultad de establecer Ordenanzas Reguladoras Particulares, las cuales completan las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación.

### 5.1 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Título I. Del Planeamiento Urbanístico del Territorio.

Capítulo IX. De los Planes Especiales.

Sección 4ª. De las Particularidades de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 84.

*Las Planes Especiales de Reforma Interior, a que se refiere el número 1.a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.*

Título I. Del Planeamiento Urbanístico del Territorio.

Capítulo V. De los Planes Parciales.

Sección 3ª. De la Documentación.

Artículo 53.

*Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos: 1. Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.*

*2. Planos de Información.*

*3. Planos de Proyecto (Ordenación).*

*4. Ordenanzas Reguladoras.*

*5. Plan de Etapas.*

*6. Estudio Económico Financiero.*

Artículo 61.

*Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:*

*a) Generalidades y terminología de conceptos.*

*b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:*

*- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.*

*- Estudios de detalle.*

*- Parcelaciones.*

*- Proyectos de urbanización.*

*c) Normas de edificación, con referencia a:*

*- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.*

*- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.*

*- Normas particulares de cada zona.*

Así como lo expuesto en la Ley 9/2002 para esta figura de planeamiento de desarrollo en sus art. 68 y 70, y especialmente en este último se determina "...Los planes especiales de reforma interior en solo urbano no consolidado contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad e incluirán, como mínimo, las determinaciones y documentación propias de los planes parciales".

Por todo lo expuesto, facultados legalmente para establecer las Ordenanzas Reguladoras Particulares del P.E., éstas se desarrollarán con la base del P.G.O.M. y de la Norma Zonal 3, respetando las Condiciones Generales establecidas por aquél pero acometiendo ciertas modificaciones puntuales sobre la Norma Zonal, facultados por el Reglamento de Planeamiento que establece que se les atribuye a los Planes Especiales la potestad de establecer Ordenanzas Reguladoras Particulares, las cuales

completan las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación.

El propósito es plantear una ordenación de volúmenes que supone una variación respecto a lo establecido por la Norma Zonal pero que en modo alguno desvirtúa el espíritu del conjunto de determinaciones particulares recogidas en dicha norma, puesto que las Ordenanzas que se establecen en este P.E.R.I. propician y determinan la construcción en "edificación abierta", persiguiendo un mayor aprovechamiento espacial del solar con el objeto de disponer el espacio exterior a la orientación Sur (plaza privada y cesión de espacios libres), mediante la concentración de la mayor parte de la edificabilidad permitida por el Plan General en la proximidad del lindero Norte de la parcela privada.

## **5.2 ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES**

### **5.2.1. CAPÍTULO I. Generalidades y Conceptos.**

#### **1.1. Entrada en vigor de las Ordenanzas Reguladoras.**

Estas Ordenanzas entrarán en vigor desde el momento de la publicación en el B.O.P. de la aprobación definitiva del presente P.E.R.I., afectando a las fincas incluidas dentro del perímetro delimitado por este Plan Especial de Reforma Interior, siendo de aplicación a todo tipo de edificaciones y actuaciones urbanísticas que se ejecuten en el mismo, ya sean públicas o privadas.

#### **1.2. Supervisión del Plan Especial.**

El Ayuntamiento de A Coruña será el organismo encargado de la inspección del presente Plan Especial de Reforma Interior, para garantizar su perfecto cumplimiento.

#### **1.3. Licencias.**

Para la realización de cualquier tipo de obra de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, así como movimiento 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 que el resto de las obras.

#### **1.4. Conceptos.**

Se estará a lo dispuesto en el Título VI. Condiciones Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana, y los conceptos aquí definidos tienen carácter de complementarios de los allí reflejados.

##### **1.4.1. Normas urbanísticas.**

Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de su protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación, etc.

##### **1.4.2. Ordenanzas.**

Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación, o cualquier otra actividad sometida a licencia.

##### **1.4.3. Plan Especial de Reforma Interior**

Son instrumentos del planeamiento que pueden tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar así mismo operaciones integradas de reforma interior.

### **5.2.2. CAPÍTULO II. Régimen Urbanístico del Suelo.**

#### **5.2.2.1. Suelo de USO PRIVADO.**

Está compuesto por:

### Suelo destinado a edificación

#### USO CARACTERÍSTICO:

**Residencial**, (Vivienda o Residencia Comunitaria, según Título V, Capítulo 2 del P.G.O.M.), el tipo edificatorio será el de edificación aislada en Bloque Lineal y/o Torre.

\* En relación con el porcentaje de **Viviendas de protección pública** se estará en lo dispuesto a en el apartado 4.2.2.4 de la Memoria del Plan General, en la que se establece un porcentaje mínimo del 10 %, que constituirá el aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento (establecido en el 10 %)

#### USOS ASOCIADOS:

- Garajes-Aparcamientos
- Trasteros
- Instalaciones auxiliares

Las plantas dedicadas a los usos garajes-aparcamientos, trasteros e instalaciones auxiliares no consumirán aprovechamiento

#### USOS COMPLEMENTARIOS: (con una superficie edificada inferior al 25 % del total)

1. **Industrial** (Servicios Empresariales, según Título V, Capítulo 2 del P.G.O.M.) en planta baja o inferior a la baja, en las siguientes clases y categorías:

- Clase Industria General + Servicios Empresariales:

\* Categoría A.1: Industria compatible con viviendas en planta baja

\* Categoría A.2: Industria compatible con viviendas en planta sótano

#### 2. Terciario

- Oficinas, en las categorías:

\* Primera: oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular ocupando como máximo el 50% de la superficie útil de ésta.

\* Segunda: locales de oficinas en semisótano, planta baja y planta primera

\* Tercera: edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada a oficinas y el resto a otros usos

- Terciario Comercial en planta baja o inferior en todas sus categorías

- Terciario Hotelero en cualquier situación

- Otros servicios Terciarios en planta inferior a la baja o planta baja:

\* Espectáculos y Recreativo

\* Salas de Reunión

\* Hostelero

3. **Dotacional** en planta inferior a la baja, planta baja y planta primera

#### USOS ALTERNATIVOS:

- **Terciario de Oficinas** en todas las categorías y en edificio exclusivo

- **Terciario Hotelero** en edificio exclusivo

- **Dotacional** en todas las categorías en edificio exclusivo

#### USOS PROHIBIDOS:

Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

### Suelo libre de uso Privado.

#### USOS PERMITIDOS:

- Aparcamiento

- Construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m<sup>2</sup> y una planta de altura (no computables a efectos de edificabilidad)

- Edificaciones temporales o permanentes, con una superficie máxima construida del 5% del espacio libre, destinadas a:

- mantenimiento de las zonas verdes

- kioscos de música, de prensa y de suministro de bebidas

#### USOS PROHIBIDOS:

Cualquier tipo de edificación permanente, con las excepciones recogidas anteriormente y en las Normas Generales de Edificación del P.G.O.M. de A Coruña.

### 5.2..2.2. Suelo de CESIÓN.

Está compuesto por:

- Viales y aparcamiento de superficie en las zonas señaladas a tal fin.

- Sistema de Espacios Libres públicos.

ver Planos: "Ord-01. ZONIFICACIÓN. Usos Pormenorizados y Reservas de Suelo"

"Ord-03. Red Viaria y Plazas de Aparcamiento. Alineaciones, cotas y superficies"

### 5.2.3. CAPÍTULO III. Normas de Edificación.

Este capítulo se acoge a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, conforme al cual se les atribuye a los Planes Especiales la facultad de establecer Ordenanzas Reguladoras Particulares.

#### A. Parcela mínima.

No se fija.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques establecidos en estas Ordenanzas Reguladoras Particulares.

#### B. Alineaciones y altura de edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en los Planos:

“Ord-02. Parcelas edificables . Implantación, cotas y superficies”

“Ord-03. Red Viaria y Plazas de Aparcamiento. Alineaciones, cotas y superficies”

La Ordenación propone un Bloque Lineal de B+8+BC de no más de 95 m de longitud y una Torre de B+4+BC.

En cualquier caso, cuando no esté definida en las Fichas o los Planos, la altura máxima de la edificación no superará las nueve plantas.

#### C. Edificabilidad.

La Edificabilidad es la que se refleja en la Ficha y, a efectos de nuevos desarrollos y para obras de sustitución, la edificabilidad total será la existente 5.692,00 m<sup>2</sup> (que es el dato que fija la Ficha del Sector. Ver la Norma Zonal 1)

#### D. Retranqueos, separaciones a linderos y entre edificaciones.

##### A. Retranqueos.

Calles a las que hace frente la parcela : La edificación guardará como valor mínimo una separación igual a  $H/4$  de su altura de coronación respecto al eje del Vial (ya sean Viales previstos o no previstos en los Planos de Información del P.G.O.M.).

En los Espacios Libres Privados podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m<sup>2</sup> y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

ver Plano: “Ord-03. Red Viaria y Plazas de Aparcamiento. Alineaciones, cotas y superficies”

##### B. Separación a linderos.

Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a un **4 m** respecto de las otras parcelas. En todos los casos las edificaciones podrán **adosarse a alguno de los linderos** cuando estos sean con un Espacio Libre de Titularidad Pública EL(Pb) y de Cesión o cumpliendo las condiciones generales del Título VI<sup>2</sup> del P.G.O.M.

##### C. Separación entre edificaciones.

Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a **6 m**.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura  $H/3$ , con mínimo de **4 m**. en el caso de que se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al Sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

ver Plano: “Ord-02. Parcelas edificables . Implantación, cotas y superficies”

#### E. Condiciones de ocupación.

En **plantas sobre rasante (+90.30 m.)** : la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de parcela edificable.

En **plantas bajo rasante** : se permite la ocupación de la totalidad de la parcela Privada .

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos dentro de la parcela Privada deberán

<sup>2</sup>Título VI, “Condiciones Generales de Edificación”; artículo 6.3.6, “Retranqueos y separaciones a los linderos”; punto 2, “separación a linderos”:

Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

Salvo Indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo de las A.P.I. el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por las plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

estar **ajardinados** en una superficie mínima superior al **60%** de los mismos. el resto podrá destinarse a **Plaza Privada** de acceso a las edificaciones.

ver Plano: "Ord-02. Parcelas edificables . Implantación, cotas y superficies"

#### F. Altura de las Edificaciones.

La Altura de la edificación vendrá determinada en función del número de plantas que se refleja en el cuadro de edificabilidad del Capítulo VII de este Plan Especial de Reforma Interior.

Altura máxima:  $H = PB + (N \times PA)$  metros, con :

PB : altura planta baja de **3.50 a 5.40 m** de suelo a suelo

N el número de plantas

PA : altura de planta de pisos de **2.90 a 3.10 m** de suelo a suelo.

Para determinar la altura del edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante (Plaza Privada : **+90.30 m.**) señalada para el acceso a las edificaciones.

Sobre esta altura sólo se permitirán las construcciones que queden por debajo del gálibo definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso, con el plano de cada fachada, que se eleva 1.30 m de altura y desde este una línea recta, sin quiebros, que va a buscar la cumbrera de la cubierta formando con la horizontal un ángulo igual o menor a 35°. En cualquier caso los faldones de cubierta serán continuos y sin quiebros.

La altura mínima de los pisos será la de las Normas Generales<sup>3</sup> del P.G.O.M. de A Coruña.

#### G. Plantas bajo cubierta.

Se permite la planta bajo cubierta siempre y cuando esté definida dentro del espacio capaz definido en el apartado anterior. Pudiendo alojar en ellas cualesquiera de los Usos Residenciales aplicables en este P.E.R.I. En caso de que la planta Bajo Cubierta se destine a trasteros, buhardillas, lavaderos, tendedores,... éstos tendrán ventilación permanente.

No se permitirán por encima de dichas alturas más que pequeños habitáculos para salida a cubierta, antenas o salas de máquinas de ascensor, que darán lugar a un diseño detallado, representándolos en el conjunto de cubiertas debidamente acotadas las dimensiones mínimas exigibles.

#### I. Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y las galerías cerradas.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0.75 m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1.00 m de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0.50 m la longitud del vano del que formen parte, con una longitud máxima de 2.50 m.

Las balconadas y las galerías (ancho menor o igual a 1 m.) podrán alcanzar una **longitud igual a la de la fachada.**

Se admiten **cuerpos cerrados volados** (ancho menor o igual a 1 m.) en una longitud igual al **65%** de cada fachada.

La Altura Libre Mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante (Plaza Privada : **+90.30 m.**) será igual o superior a la altura de la planta baja y mínimo de **4.00 m.**

#### J. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1 m.

#### K. Condiciones de Estética.

En Bloques Lineales sin patios cerrados el **ancho máximo** será de 20 m y de 30 m en los bloques con patios, mientras que la **longitud máxima** será de **95 m.**

<sup>3</sup> Título VI, "Condiciones Generales de la Edificación";  
Capítulo 4. Condiciones de volumen y forma de los edificios";  
Artículo 6.4.3, "Altura":

2. De las plantas o pisos:

a) De piso. Es la distancia entre las caras inferiores de dos (") forjados consecutivos.

b) Libre. Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

....

g) ....

Planta baja 3.50 a 5.40 m de suelo a suelo

Planta de pisos 2.90 a 3.10 de suelo a suelo

h) La altura mínima libre en vivienda, techo-suelo, será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, quedarán las Plantas Bajas parcialmente diáfanas porticadas (con los obstáculos producidos por los Portales y por los Locales que unan los Portales dos a dos), pudiendo dotarse tan sólo de cierres constituidos por elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.

La composición plástica de los edificios será dentro de los sólidos capaces previstos en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Se prohíbe el uso de materiales deleznable o de fácil desprendimiento.

Se procurará que los materiales usados sean empleados de acuerdo con sus posibilidades constructivas y condiciones que le sean propias, admitiéndose elementos prefabricados.

Se prohíben los tendales en vuelo sobre las fachadas a vía pública, a no ser que se resuelva su disposición, ocultándolos y protegiendo el exterior del agua que escurra de los mismos.

Los rótulos y marquesinas se permiten con la previa aprobación municipal.

Todas las fachadas de los volúmenes edificatorios que dan al Espacio Exterior Privado (Plaza Privada a cota : +90.30 m.) han de estar acabadas exteriormente en vidrio en un porcentaje de al menos el 70% de la superficie total de la fachada en cada caso, a excepción de los testeros en bloques lineales donde podrá variarse esta proporción a juicio del proyectista.

El resto de condiciones de composición son libres.

L. Condiciones de los Usos.<sup>4</sup>

a) Usos Asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. de A Coruña para este tipo de Usos

b) Usos Complementarios.

b.1) Industrial compatible con vivienda, en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª

b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja

b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera

c) Usos ALTERNATIVOS.

c.1) Terciario oficinas en edificio exclusivo

c.2) Hospedaje en edificio exclusivo

c.3) Dotacional en edificio exclusivo

M. Condiciones higiénicas y de seguridad.

a. Viviendas interiores.

Quedan excluidas

b. Composición mínima, dimensiones y condiciones de las viviendas.

Se ajustarán a las disposiciones y reglamentos descritos en el Decreto 311/1992 del 12 de noviembre, sobre la supresión de la cédula de habitabilidad de las viviendas, así como a las demás disposiciones y reglamentos de aplicación en la fecha de redacción del proyecto.

c. Condiciones higiénicas de los locales comerciales y talleres de artesanía local.

Se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación laboral y sanitaria correspondiente.

d. Aislamiento termo-acústico.

Será de aplicación para todo tipo de edificios la normativa en vigor.

e. Ventilación e iluminación

Será de aplicación para todo tipo de edificios la normativa en vigor.

f. Evacuación de aguas.

Tanto las aguas residuales de los edificios como las procedentes de la recogida de pluviales, se conducirán hasta la red principal de alcantarillado constituida por un sistema separativo (véanse

<sup>4</sup> P.G.O.M. A Coruña,

Título V, "Condiciones de los usos";

Capítulo 2, "Clasificación de los usos"

Artículo 5.2.1, "Clasificación de los usos según su régimen de relación"

Usos asociados: respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquel.

Usos complementarios: son los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos o cualificados, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas. No podrán alcanzar una superficie edificada superior al 50 % de la total.

Usos alternativos: son usos directamente admitidos en una determinada zona, área o sector en coexistencia con el uso cualificado y no sujetos a condiciones de control, pudiendo sustituir al uso cualificado con la edificabilidad que la norma zonal les asigne expresamente, o en su defecto, con la asignada al uso cualificado al que sustituyen.

planos de conexión a las redes de servicios urbanísticos de este Plan Especial).

g. Impermeabilización.

Los paramentos exteriores se acabarán con materiales adecuados a efectos de sus impermeabilidad y un mínimo de duración garantizada de 10 años.

h. Condiciones de seguridad.

Como protección contra incendios del área de la parcela será obligatorio la instalación de hidrantes.

## 6. FUNDAMENTOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

De acuerdo con la Ficha del Ámbito Territorial Sometido a Ordenanza de Transformación (del P.G.O.M.), la Propuesta de Ordenación que presenta este P.E.R.I., se caracteriza por los siguientes aspectos :

### EL ESPACIO DE CESIÓN:

Según se describe en la "Ficha del ámbito territorial sometido a ordenanza de transformación", denominada Carretera de Los Fuertes, Nº 7. D4.01, las Cesiones se dividen en :

- Red Viaria (viarío,aparcamiento y aceras) superficie total de **1280 m<sup>2</sup>**
- Espacios Libres superficie total de **480 m<sup>2</sup>**.

En el mismo documento se especifica que la zona destinada a Espacios Libres deberá estar entre el viario existente y el límite del suelo urbano.

Considerando como tal límite la cuerda que define el límite Sur de la superficie objeto de este P.E.R.I., se entiende que los 480 m<sup>2</sup> de Cesión de Espacios Libres deberán ubicarse en el espacio al Sur de la Carretera de Los Fuertes.

Además, según se recoge en el :

- Artículo 5.2.8. del P.G.O.M. de A Coruña, "Uso de Comunicaciones para el transporte", apartado "Condiciones Particulares", sub-apartado a) "Clase Red Viaria", punto 2, "Para la red viaria local: .... la anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior será de 2.5 m".

Por lo tanto, el trazado y las dimensiones de la vía existente, así como el espacio ocupado por las plazas de aparcamiento y el ancho mínimo de acera a ambos lados de aquella, nos definirá el espacio resultante de cesión a la Red Viaria.

### RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

La superficie objeto de este P.E.R.I. se encuentra prácticamente definida por:

- o La Carretera de Los Fuertes, que la atraviesa de Este a Oeste, casi paralela al límite Sur. Acceso tradicional y único al Monte San Pedro y acceso y frente principal de las nuevas edificaciones resultantes de este P.E.R.I.
- o La Ronda Exterior del Polígono de los Rosales (Ronda Simón Bolívar), con un trazado en parte no ejecutado, y que discurre tangencial al límite Norte.
- o Una nueva Vía ejecutada por el Ayuntamiento que enlaza las dos anteriores. (Vial no previsto en los Planos de Información del P.G.O.M.).

De acuerdo con los art. 70.2 y 47.2c. de la LOUPMRG, se hace una reserva de Plazas de Aparcamiento de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y de las cuáles la cuarta parte ha de ser de Dominio Público, lo que lleva a una reserva mínima de **114 plazas** en total distribuidas de la siguiente manera:

- **29 plazas** como mínimo en Vía Pública (25% del total)
- **85 plazas** en Parcela Privada (75% del total)

La reserva de Plazas Privadas se ubica en el subsuelo Parcela Privada : Bajo la rasante de la Plaza Privada (situada en la cota: +90.30 m.)

### LA GEOMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES:

La Geometría y Volumetría de piezas edificatorias propuestas tiene por objeto construir El Espacio Urbano en transformación (Ámbito Territorial Sometido a Ordenanza de Transformación) con criterios de funcionalidad y racionalidad, observando las condicionantes marcadas por :

- 1º- El MARCO LEGAL : que fija el tipo de Edificación Abierta (Artículo 7.2.3., P.G.O.M. de A Coruña) y ordenada según Ordenanzas Reguladoras Particulares P.E.R.I.
- 2º- El ANÁLISIS DEL LUGAR Y SU ENTORNO : atendiendo a su condición de:
  - Espacio Urbano con carácter de borde edificatorio. Que perteneciendo al S.U. marca el límite con el S.Uble.
  - Espacio de transición entre densidades muy diferentes

- Geometría de la parcela, con una proporción, la longitudinal, muy superior a la transversal
- Doble orientación visual
- Volumetría de las edificaciones colindantes del Polígono de los Rosales, con B+8+Bajo cubierta.
- Zona existente arbolada que se pretende conservar (Espacios Libres de cesión)
- La permeabilidad de vistas del conjunto (buscando la mayor diafanidad posible en las plantas bajas)

#### **LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:**

La altura de las edificaciones vendrá definida por:

- el límite de 9 plantas definido en las Ordenanzas Particulares del P.E.R.I. (B+8+BC)
- la edificabilidad máxima
- el soleamiento, tanto de las edificaciones como de los espacios libres públicos y privados
- la integración en el espacio y la volumetría del entorno

#### **LA UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES:**

De las Ordenanzas Particulares del P.E.R.I. "Edificación Abierta":

Artículo 3.4.1. Retranqueos.

Artículo 3.4.2. Separación a linderos.

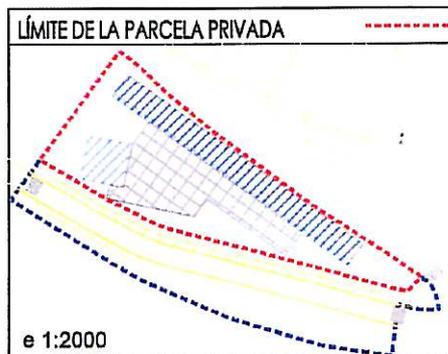
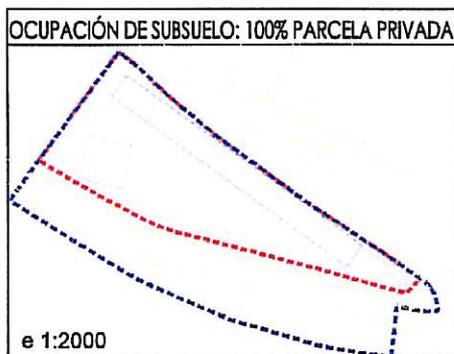
Artículo 3.4.3. Separación entre edificaciones.

Con estas premisas se definen los retranqueos, la implantación y la separación de los sólidos capaces.  
ver Plano: "Ord-03. Red Viaria y Plazas de Aparcamiento. Alineaciones, cotas y superficies"

A continuación se acompaña un CUADRO RESUMEN :

**DOCUMENTO CORREGIDO y REFUNDIDO del  
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la Carretera de LOS FUERTES  
CUADRO RESUMEN :**

P.E.R.I. "CARRETERA DE LOS FUERTES" AR-7.D4.01	ÁMBITO
P.G.O.M. - ORDENANZAS PARTICULARES P.E.R.I.	-----
SUPERFICIE TOTAL DEL P.E.R.I.	5692.00m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO	5692.00m <sup>2</sup>



OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE: 2846 m<sup>2</sup> (50% Parcela)  
OCUPACIÓN MÁXIMA PROPUESTA: 946 m<sup>2</sup>

CESIONES VÍA PÚBLICA	NORMATIVA	PROYECTO
CALZADA (6.60m)		844.40 m <sup>2</sup>
ACERAS (2.50m)	1280 m <sup>2</sup>	772.41 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS (2.40x5.00m)		324.47 m <sup>2</sup>
	1280 m <sup>2</sup>	1941.28 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARCAMIENTOS		29 PLAZAS

PÚBLICO : CESIONES	NORMATIVA	PROYECTO
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PGO.M	1280.00 m <sup>2</sup>	1168.87 m <sup>2</sup>
ACERAS		772.41 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES PGO.M	480.00 m <sup>2</sup>	681.44 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CESIONES	1760.00 m <sup>2</sup>	2622.72 m <sup>2</sup>
AYUNTAMIENTO: APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO 10%		

PRIVADO : EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES	PROYECTO
BLOQUE LINEAL (BL) USO: RESIDENCIAL O COMPATIBLE (Norma Zonal 3)	750.00 m <sup>2</sup>
TORRE (TW) USO: RESIDENCIAL O COMPATIBLE (Norma Zonal 3)	196.00 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA EN PLANTA por las EDIFICACIONES PLANTA BL+TW	946.00 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELA PRIVADA	3069.28 m <sup>2</sup>
SUP. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS S. TOTAL - S. OCUPADA - S. CESIONES	2123.28 m <sup>2</sup>

	NORMATIVA	PROYECTO
ESP. LIBRE: PLAZA		837.48 m <sup>2</sup>
JARDINES	>1273.80 m <sup>2</sup> (> 60%)	1285.80 m <sup>2</sup>

RESERVAS	NORMATIVA	PROYECTO
APARCAMIENTO <small>ley 8/2002 art.64.f y art. 70.2</small>	2plz/100m <sup>2</sup> edif=114plz	min. 114 plzs.
	25% dominio publ =29	min. 29 plzs.
	privadas	85 plzs.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES ASIGNADAS		
TIPO	Nº PLANTAS	USO (SEGÚN ORDENANZAS P.E.R.I.)
BLOQUE LINEAL	B + 8	RESIDENCIAL O COMPATIBLE
TORRE	B + 4	RESIDENCIAL O COMPATIBLE

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

El trazado de la Carretera de Los Fuertes define la directriz de la Cesión destinada a Red Viaria y Aparcamientos, con un ancho tal que abarca la sección de vía actual más una banda de 2.40 m destinada a aparcamientos y dos bandas de 2.50 metros a cada lado de la calzada destinadas a aceras. Las bandas de aparcamientos en superficie equivalente al número de 29 plazas, están situadas en la alineación Norte y en parte de la alineación Sur de la vía. La superficie total destinada a Red Viaria computa un total de 1.941,28 m<sup>2</sup>, superior a los 1.280,00 m<sup>2</sup> definidos en la "Ficha del ámbito territorial sometido a ordenanza de transformación", denominada Carretera de Los Fuertes, Nº 7. D4.01.

La Carretera de Los Fuertes recorre el ámbito del P.E.R.I. de Este a Oeste generando dos "sub-parcelas": una al Sur y otra al Norte. La parcela Sur se ocupa con la superficie de Cesión destinada a Espacios Libres, conteniendo la zona arbolada existente (Sur-Este) que se conserva. El área descrita es de 681,44 m<sup>2</sup>, superior a los 480,00 m<sup>2</sup> demandados, y que satisface la exigencia establecida en la Ficha del P.G.O.M., donde se establece que la zona destinada a Espacios Libres se sitúe "entre el viario y el límite del Suelo Urbano".

ver Plano: "Ord-01. ZONIFICACIÓN. Usos Pormenorizados y Reservas de Suelo"

Al Norte de la Carretera de Los Fuertes se ubica la Parcela Privada, con una Ordenación de Volúmenes que se justifica por dejar lo más liberada y abierta posible la parte soleada del terreno, y que además aleja la edificación y el espacio exterior privado del vial, concentrando la mayor parte de la edificabilidad en el lado más desfavorable de la parcela. Ello da origen a un contundente telón: un BLOQUE LINEAL estrecho y alargado (de longitud no superior a 95 m.), concebido para desarrollar viviendas de doble orientación y con todas las piezas exteriores, situado al Norte de la parcela y tangente a la Ronda exterior del Polígono de Los Rosales (Ronda Simón Bolívar). Este emplazamiento permite liberar la mayor cantidad del suelo para crear una Plaza Exterior soleada a cota +90.30 m desde la cual se accede a los portales; el Bloque Lineal no proyecta sombras sobre el suelo liberado por orientarse al Sur, y debido a esa situación tangente antes comentada, respecto a los bloques del Polígono de Los Rosales, el supuesto impacto ambiental por la presencia de una fachada de tanto porte, no es tal puesto que los bloques mencionados al responder su ordenación a una directriz curva y por tanto al no ser paralelos al bloque lineal que resulta de esta propuesta urbanística, guardan respecto a éste una distancia variable que aumenta progresivamente permitiendo disfrutar de una sensación de apertura espacial al circular por la Ronda de los Rosales entre ambos conjuntos edificatorios. Es decir, que la supuesta gran longitud del Bloque Lineal no supone ningún inconveniente ni molestia alguna en su implantación por no estar enfrentado literalmente a ningún edificio existente y por guardar respecto a estos últimos amplias distancias que permiten su perfecto soleamiento. Puede observarse además en los planos de ordenación cómo el Bloque Lineal en su fachada Norte da frente al vial que conecta la Ronda interior (Ronda Emilio González López) de Los Rosales con la Ronda exterior (Ronda Simón Bolívar) a la cual es tangente, como decimos el ámbito objeto de este P.E.R.I., y no a un edificio de los existentes. Por otra parte, se plantean las plantas bajas que dan acceso a los portales como espacios porticados diáfanos, lo cual contribuye eficazmente a permeabilizar los espacios urbanos públicos exteriores; esta medida permitirá comunicar espacial y visualmente la plaza privada que resulta de la ordenación objeto de este P.E.R.I. con el resto de espacios exteriores circundantes ya existentes. Por tanto, y haciendo honor a los objetivos del P.G.O.M. se plantea una **intervención completa y globalmente abierta desde el punto de vista urbano y edificatorio.**

Delante del Bloque Lineal, situamos un pequeño edificio cuyo volumen se asemeja al de un cubo, que es una TORRE aislada.

Ambos cuerpos edificados, que llamamos **PUNTO Y RAYA**, producen una transición visual y volumétrica entre un espacio de gran densidad edificatoria que es el Polígono de los Rosales y el área libre de edificación que discurre hasta el Monte de San Pedro y el Monte de Bens.

La Ordenación Volumétrica resulta como sigue:

TIPO	Nº PLANTAS	USO	APR. LUCR. MÁX.
Bloque Lineal	B + 8 plantas	USO RESIDENCIAL*	4695.90 m <sup>2</sup> - 1985,68
Torre	B + 4 plantas	USO RESIDENCIAL*	996.10 m <sup>2</sup> - 706,32
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PROPUESTO			5692.00 m <sup>2</sup>

Como se expresa en los planos, el Bloque Lineal (de B+8 alturas) se distancia en H/4 su altura de coronación del eje de la Ronda exterior del Polígono de Los Rosales, constituyendo un telón visual sobre dicho Polígono, y abriendo la fachada Norte del Bloque al Espacio Libre de Titularidad Pública perteneciente a los Sistemas Generales. Este Bloque tendrá 7.25 metros de fondo edificable, con

posibilidad de vuelos en sus fachadas de 1 m .

La TORRE aislada (de B+4+BC) , se sitúa al Suroeste del Bloque Lineal y girada con respecto a la directriz longitudinal del Bloque , de tal modo que entre el vértice más cercano de la Torre y el Bloque exista una distancia mayor de  $H/3$  de su altura máxima de coronación . Esta separación y el no paralelismo entre ambos edificios , así como la menor altura de la Torre, garantizan un soleamiento adecuado a todas las viviendas . Consiguiendo , además , una separación de  $H/2$  de su altura de coronación con respecto al eje de la Carretera de Los Fuertes. Este bloque tendrá una planta cuadrada de 14m de lado.

Las edificaciones se disponen de forma que sus fachadas guardan una separación igual o superior a un 4 m respecto del lindero Oeste, donde se encuentra la parcela destinada a Uso Dotacional Asistencial Público perteneciente al Plan Parcial de Los Rosales.

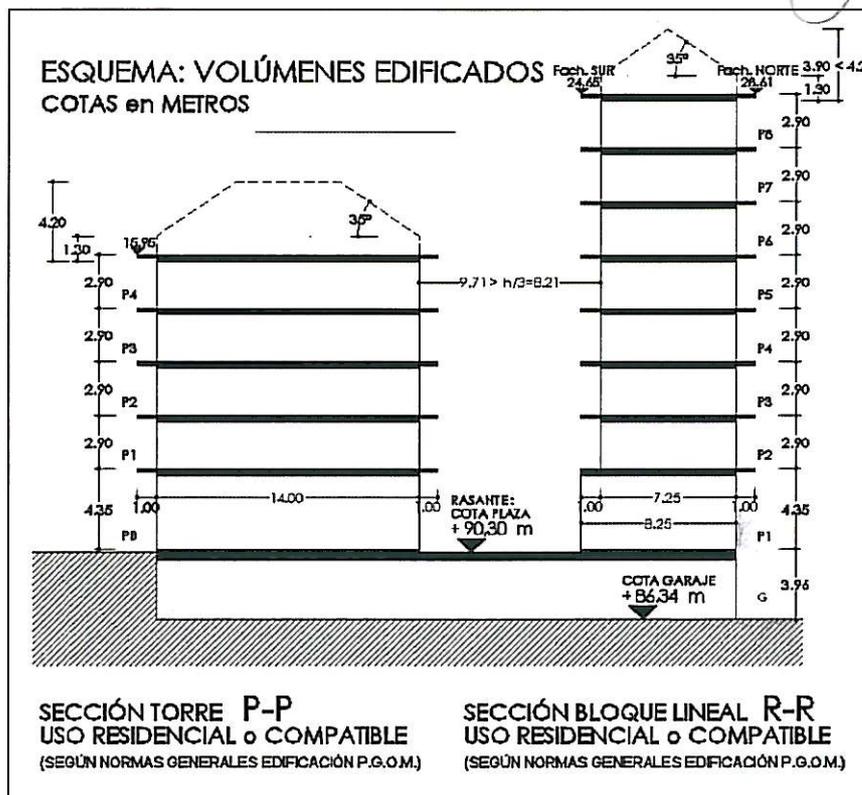
El Espacio Libre entre las dos edificaciones se convierte en una Plaza Privada (en la cota: +90.30 m.) peatonal abierta y soleada.

El resto de la superficie de la parcela privada, en cuantía mayor al 60% de la superficie libre, se destina a Jardines.

**Plan Especial de Reforma Interior de AR - 7. D4. 01, Carretera de Los Fuertes P.G.O.M. - Suelo Urbano (Ordenanzas Reguladoras Particulares P.E.R.I.)**

Superficie Total:		5692.00 m <sup>2</sup>	
<b>CESIONES</b>		<b>NORMATIVA</b>	<b>P. E. R. I.</b>
Red Viaria , Aparcamientos y Aceras		1280.00 m <sup>2</sup>	1941.28 m <sup>2</sup>
Cesión Espacios Libres		480.00 m <sup>2</sup>	681.44 m <sup>2</sup>
Total Superficie Cesiones		✓ 1760.00 m <sup>2</sup>	2622.72 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICACIÓN Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS</b>			<b>Proyecto</b>
Superficie Ocupada en Planta por las Edificaciones		:	946.00 m <sup>2</sup>
Superficie Espacios Libres Privados: S.Total-S.Ocupada-S.Cesiones (5692.00 m <sup>2</sup> - 946.00 m <sup>2</sup> - 2622.72 m <sup>2</sup> )		2123.28 m <sup>2</sup>	
		<b>NORMATIVA</b>	<b>P. E. R. I.</b>
Espacio Libre: Plaza		-	837.48 m <sup>2</sup>
Jardines		>1273.80 m <sup>2</sup> (60%)	1285.80 m <sup>2</sup>
<b>CUADRO DE EDIFICABILIDADES ASIGNADAS</b>			
TIPO	Nº DE PLANTAS	USO	APR.. LUCR. MÁX.
Bloque Lineal	B + 8 plantas	USO RESIDENCIAL	* 4695.00 m <sup>2</sup>
Torre	B + 4 plantas	USO RESIDENCIAL.	* 996.10 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO PROPUESTO			5692.00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO DEL PRESENTE P.E.R.I.			5692.00 m <sup>2</sup>

\* VER PÁGINA 15



## 8. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En conformidad con lo establecido en el artículo 85, epígrafes 1 y 2, del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del 26 de Junio de 1978, recogido en el capítulo 3 del presente documento, se define una unidad de actuación en Suelo Urbano coincidente con el ámbito del PERI a desarrollar también en una única etapa.

En cumplimiento de la exigencia del art. 127.2 de la ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del medio Rural de Galicia ".. La determinación del sistema de actuación deberá incluirse obligatoriamente en los instrumentos de planeamiento que contengan la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado...", se determina que el sistema de actuación que desarrolle el ámbito sea el sistema indirecto de COMPENSACIÓN.

### DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo con el art. 74 de la ley 9/2002 en su apartado a), se ha de determinar a cargo de quién correrá la obligación de la conservación de la urbanización ejecutada. En este caso se harán cargo del mantenimiento de las parcelas privadas tras la finalización de las obras los promotores, y posteriormente la comunidad de propietarios. Las superficies destinadas a cesiones para uso público serán cedidas al Ayuntamiento, el cuál se hará cargo de su mantenimiento.

## 9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 1. JUSTIFICACIÓN LEGAL

De acuerdo con los artículos 64 y 70 de la Ley 9/2002 de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Especial de Reforma Interior contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios urbanísticos, así como su conexión con las redes municipales.

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. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. CRITERIOS UTILIZADOS.

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

#### CRITERIOS DE MEDICIÓN

##### - Movimientos de tierras.

Los desmontes y terrapienes se miden por m<sup>3</sup> 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: m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> de estructura diseñada.

##### - Muros.

Los muros se han medido por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de acera a construir.

### 3. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS:

#### OBRA CIVIL

MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	43.599,67 €.
FIRME .....	34.872,83 €.
ESTRUCTURAS Y MUROS .....	52.319,61 €.
ACERAS .....	8.719,94 €.
BORDILLOS .....	5.820,20 €.
	145.332,25 €.

#### INSTALACIONES

SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES .....	8.719,93 €.
SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES .....	11.626,58 €.
ABASTECIMIENTO Y RIEGO .....	21.799,84 €.
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO .....	21.799,84 €.
RED TELEFÓNICA .....	8.719,93 €.
RED DE GAS .....	14.533,22 €.
CANALIZACIÓN OTROS SERVICIOS .....	14.533,22 €.
AJARDINAMIENTO, MOBILIARIO URBANO Y SUELOS DE ESPACIOS PÚBLICOS .....	43.599,67 €.
	145.332,25 €.

**TOTAL .....** 290.664,50 €.

El presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS.

**4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA :**

En primer lugar se indica que la construcción de los edificios de viviendas y usos alternativos permitidos, así como la superficie exterior de la zona afectada por el solar en cuestión, no resulte en ningún caso gravosa para el Municipio, además de que las zonas que se destinen al uso público sean entregadas en condiciones de calidad para que se permita el uso a que están destinadas.

Se expone a continuación, mediante la relación ponderada de los capítulos de gastos e ingresos, la viabilidad económica-financiera del desarrollo del P.E.R.I.

**GASTOS**

SUELO (5.692m <sup>2</sup> x180,30 €/m <sup>2</sup> )	.....	1.026.267,60 €.
CESIÓN (10% SUELO)	.....	102.626,76 €.
URBANIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS	.....	290.664,50 €
CONSTRUCCIÓN (5.692m <sup>2</sup> x480,81 €/m <sup>2</sup> )	.....	2.736.770,52 €.
PROYECTOS, LICENCIAS, TASAS Y OTROS (5.692m <sup>2</sup> x120,20 €/m <sup>2</sup> )	.....	684.178,40 €.
CONTROL Y SEGUROS	.....	54.735,37 €.
TOTAL GASTOS	.....	4.895.249,14 €.

**INGRESOS**

LOCALES COMERCIALES (300m <sup>2</sup> x601,01 €/m <sup>2</sup> )	.....	180.303,00 €.
VIVIENDAS / USOS ALTERNATIVOS (5.692m <sup>2</sup> x901,52 €/m <sup>2</sup> ) (Con plazas de garaje y trasteros)	.....	5.131.451,84 €.
TOTAL INGRESOS	.....	5.311.754,84 €.

**RESULTADO BRUTO** ..... **416.505,70 €.**

El resultado en bruto de los beneficios es de CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CINCO EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS.

Con lo que queda explicitada la viabilidad económica de la actuación.

La Coruña, Julio de 2004  
Fdo: El equipo técnico redactor.

  
Carlos M. MUÑOZ FONTENLA  
Arquitecto

  
Luis W. MUÑOZ FONTENLA  
Arquitecto

  
Manuel FONTENLA MILLARES  
Arquitecto

150.000

## 10. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJÍSTICO

### 10.1. INTRODUCCIÓN

La necesidad de redacción del presente Estudio de Sostenibilidad, se plantea en virtud de las determinaciones contenidas en la Legislación urbanística vigente, esto es, Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y de Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante LOUPMRG), que en su artículo 65, "Documentación de los planes parciales", establece: "Los planes parciales comprenderán (...), estudio de sostenibilidad ambiental, impacto territorial y paisajístico, (...) todos ellos con el contenido que se fije reglamentariamente". Según el art. 70 "Planes Especiales de Reforma Interior", en su apartado 2 "los planes especiales de reforma interior (...) incluirán, como mínimo, las determinaciones y documentación propias de los planes parciales".

La anterior disposición parece querer garantizar que los desarrollos que se produzcan en esta clase de suelo, se integren en la definición del modelo territorial que el Plan General plantea para el municipio, así como que estos respeten la calidad medioambiental del entorno del mismo modo que el resto de suelos en desarrollo.

La integración del desarrollo en el modelo territorial que el Plan General plantea, se garantiza en la medida en la que la clasificación que el plan general realizó del ámbito que se pretende desarrollar es la de suelo urbano no consolidado, y por lo tanto tiene vocación de completar una zona de la ciudad que sólo necesita terminar de consolidar y completar, pues se encuentra rodeado por Suelo Urbano Consolidado. Todos los parámetros urbanísticos del ámbito están adaptados y se encuentran dentro de los límites permitidos por la ley 9/02.

Es importante la incidencia que la implantación del desarrollo produce sobre el modelo territorial de ciudad definido por el Plan General. En este sentido se analizarán los distintos impactos que se realizan sobre el medio ambiente, estructura viaria, redes de servicios, e infraestructura general de transporte, etc, de la ciudad.

En relación con el apartado de integración paisajística de la actuación, en el terreno que le sirve de soporte, se tendrá en cuenta la singular situación del ámbito en relación con la Ciudad de la Coruña, y estudiar la integración paisajística de la actuación así como las medidas de diseño adoptadas que favorecen la pretendida integración y mejor posición en el terreno para optimizar el rendimiento espacial y paisajístico. Es necesario poner en relieve la cuidadosa ordenación de los volúmenes a construir, de forma que permitan dejar liberada y abierta lo más posible la parte soleada del terreno, concentrando la edificabilidad en la parte más desfavorable de la zona edificable.

Los volúmenes se distribuyen en un Bloque Lineal estrecho y alargado (de longitud no superior a 95 m.) de PB+7+BC situado al Norte de la parcela y tangente a la Ronda exterior del Polígono de los Rosales, y en una torre aislada de planta cuadrada (aprox. 16x16 m) y de PB+4+BC situada al Suroeste. Este emplazamiento permite liberar la mayor parte del suelo situado a mediodía para crear una plaza exterior soleada desde la que acceder a los portales. El bloque lineal no proyecta sombras sobre el espacio público exterior por situarse la edificación al Norte. En cuanto a su relación con los edificios del Polígono de los Rosales, al disponerse éstos con una directriz curva la distancia al bloque lineal es variable y aumenta progresivamente, permitiendo disfrutar de una sensación de apertura espacial.

Por último indicar que el contenido del presente documento está aún por definir en el futuro desarrollo reglamentado de la LOUPMRG, por lo que se ha desarrollado un documento que tiene como referente los estudios de Impacto Ambiental al que preceptivamente han de ser sometidos los proyectos de urbanización.

### 10.2. METODOLOGÍA EMPLEADA PARA EL ESTUDIO

El Estudio de Sostenibilidad Ambiental analiza la incidencia de la implantación de la urbanización en el entorno, e indica las medidas adoptadas con la finalidad de minimizar su incidencia.

En la medida en la que el presente documento es un avance del preceptivo estudio de impacto ambiental o incidencia ambiental al que habrá de someterse el futuro proyecto de urbanización, la metodología empleada para la realización será un prelude del mismo.

El primer paso del estudio será el de identificar las posibles incidencias que la nueva urbanización genera en su entorno. En este sentido cabe mencionar que la posible incidencia analizada parte de la implantación residencial con sus correspondientes áreas de cesión que establecen la Ficha del PGOM y la Ley 9/02.

La incidencia que se intuye se va a producir como consecuencia de la implantación de las viviendas supone:

- Desaparición de las naves de uso industrial y de dos viviendas unifamiliares existentes.
- Adecuación del perfil existente para crear la nueva plaza.
- Generación de residuos, tanto por la demolición de las edificaciones existentes como de la nueva ordenación residencial.
- Creación de espacio público ordenado y accesible.

Establecidas las distintas afecciones que la implantación de la urbanización va a generar en el entorno inmediato de la actuación, se procederá a la determinación de las medidas correctoras cuando sean necesarias, que se adoptan en el proyecto objeto del estudio de sostenibilidad, con la finalidad de que el entorno medioambiental tenga un impacto de mejora del lugar, que estaba ya incluido en los criterios de base de formulación del PERI (Art. 70 LOUPMRG "Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto (...) la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de dotaciones urbanísticas, el saneamiento de barrios insalubres, la resolución de problemas de circulación, la mejora del ambiente o de los servicios públicos, la rehabilitación de zonas urbanas degradadas o otros fines análogos". En el caso concreto de la urbanización que nos ocupa, se parte de la viabilidad de desarrollo de la actuación, en la medida en la que el documento del Plan General del que dimana, ya clasificó el suelo objeto de desarrollo como suelo urbano no consolidado (por lo tanto sin ningún tipo de protección especial), que lo haga merecedor de algún tipo de protección de las ahora indicadas en la nueva LOUPMRG.

La adopción de las medidas correctoras indicadas garantizarán la integración de la iniciativa de urbanización en el entorno, y en el modelo de crecimiento de ciudad previsto en el documento del Plan General vigente.

### **10.3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

#### **10.3.1 DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

El P.E.R.I. pretende el desarrollo de una superficie de 5.692 metros cuadrados, clasificada en la actualidad como suelo urbano no consolidado para la ubicación de 5.692 m<sup>2</sup> de edificación residencial, así como la implantación de los suelos de cesión establecidos por el PGOM y la ley 9/02 necesarios para su desarrollo.

La realización del presente Estudio de Sostenibilidad Ambiental tiene como único marco jurídico para su realización la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, al no haber sido realizado en su corto periodo de vigencia su desarrollo reglamentado.

La localización del Plan Especial de Reforma Interior se encuentra adyacente a la Ronda exterior perimetral al Polígono residencial de Los Rosales, en el Ayuntamiento de La Coruña. El ámbito objeto de desarrollo responde a una unidad geográfica y cuyos límites son al Norte y al este Espacios Libres de titularidad pública para la ubicación de Sistemas Generales, al oeste con una parcela de uso dotacional del Polígono de Los Rosales y al Sur con la parcela 18 del catastro.

El desarrollo de produce en una de las cotas más elevadas del municipio de La Coruña, con cotas absolutas comprendidas entre la 87 y 94,5 m. sobre el nivel del mar.

Especial atención se prestará a las zonas del plan destinadas a espacios de cesión situados ene. Borde Sur de la parcela, que permiten un tratamiento ambiental conjunto con la parcela colindante y permitiendo un optimización del territorio con fines de esparcimiento y ambientales.

#### **10.3.2 ANÁLISIS URBANÍSTICO Y AMBIENTAL**

El presente apartado realiza un análisis del entorno en el que se va a desarrollar la actuación, previamente a la implantación de la misma. El análisis de la situación de partida servirá para determinar con posterioridad la incidencia que puede llegar a producirse.

##### **A. Análisis urbanístico del entorno**

Como ya se comentó anteriormente el desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior se produce en suelo clasificado como urbano no consolidado.

En el entorno del mismo se han materializado ya varios desarrollos anteriores, dentro del término municipal de La Coruña. El más importante de ellos es el Polígono de Los Rosales, aún en estado de colmatación, que ha generado su propia viario conectado con las vías ciudadanas existentes. Otra vía, trazada por el Ayuntamiento de La Coruña y que comunica la Carretera de Los Fuertes con la Ronda Exterior del Polígono de Los Rosales (no figura en la planimetría del PGOM y que sí se incluye en los planos del PERI), se constituye junto con las vías anteriores en límite y acceso del ámbito que nos ocupa.

## B. Análisis ambiental

Las condiciones ambientales del entorno que se pretende desarrollar urbanísticamente quedan patentes en la información urbanística del presente Plan Especial de Reforma Interior

Puede afirmarse que en el ámbito objeto de desarrollo **no** concurre circunstancia alguna de especial valoración desde el punto de vista ecológico o medioambiental, que aconsejen preservar el suelo delimitado del desarrollo urbanístico.

Tal afirmación se realiza desde la consideración de que la superficie de la parcela se encuentra en estos momentos ocupada por edificaciones (Naves Industriales casi en desuso, y dos Viviendas Unifamiliares), y por tanto no existe cubierta vegetal ni fauna asociada.

La situación actual es la de un territorio suburbano inculto y manipulado, pero degradado y sin ordenamiento.

Cabe, sin embargo, destacar que la Carretera de Los Fuertes que cruza el ámbito del P.E.R.I. de Este a Oeste generando dos "sub-parcelas" (una al Sur y otra al Norte) delimita en su extremo SurEste la **única zona arbolada existente** (eucaliptus, pinos y vegetación de litoral rocoso atlántico), **que se conserva**, calificándola como superficie de Cesión destinada a Espacios Libres.

Dicha Cesión tiene un área de 681,44 m<sup>2</sup> (superior a los 480,00 m<sup>2</sup> demandados en la Ficha del P.G.O.M.)

ver Plano: "Ord-01. ZONIFICACIÓN . Usos Pormenorizados y Reservas de Suelo"

### 10.3.3 REPERCUSIONES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El desarrollo urbanístico propuesto obliga a realizar un análisis de la influencia real de las instalaciones, actividades y obras previstos, sobre el medio ambiente, el medio urbano, y las infraestructuras existentes del entorno.

En este sentido cabe enumerar la incidencia de la obra de urbanización, de la realización del movimiento de tierras necesario para la construcción de las edificaciones. Dichas variaciones sobre el medio físico se limitan a la zona Norte del ámbito, y permitirán poner en contacto el vial trazado por el Ayuntamiento y la cota de la plaza, para así terminar de dar forma a las circulaciones del entorno, y adaptarse a los niveles marcados por aquél y conectarse con la urbanización ya realizada en la Carretera de Los Fuertes, a la que se ha dotado de aceras y alumbrado.

La mejora sobre el medio será de carácter permanente, y se producirá una vez esté implantada y en funcionamiento la nueva urbanización. Es quizá este tipo de afecciones a las que se debe de prestar una mayor atención ya que pasarán a ser parte inherente del territorio, y por lo tanto es hacia ellas hacia las que hay que dirigir un mayor esfuerzo.

### 10.3.4. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS

La adopción de medidas correctoras no siempre tendrán su respuesta en la técnica, si no que en los casos de implantación de nuevas áreas edificadas resultarán más eficaces las medidas de corrección pasivas, esto es, las que se refieren a un diseño adaptado a los requerimientos del entorno.

## A. Alteración de la topografía del terreno existente

La realización previa y ya consolidada del Polígono de los Rosales, tanto de su urbanización como de la edificación residencial, ha definido unas cotas del terreno que este PERI ha de respetar y a las que se adapta. Se establecen conexiones peatonales necesarias y libres de barreras arquitectónicas.

La realización de movimientos de tierra se limita al interior del ámbito de desarrollo, y más concretamente a la sub-parcela situada al Norte de la carretera de Los Fuertes que divide el ámbito en dos, manteniendo en la sub-parcela Sur la topografía actual existente con la finalidad de no producir alteraciones a las actuaciones colindantes con ella y adaptarse al trazado existente. Dicha área Sur, de 681,44 m<sup>2</sup>, es la determinada por el Plan General y el PERI para su reserva como suelo destinado a Espacios Libres de dominio y uso público, y así configurar un área natural amplia cuando se materialice la misma reserva del polígono adyacente.

## B. Transformación de la situación existente: construcción de la ciudad

La ejecución de la urbanización, conlleva de forma inevitable la desaparición de las naves industriales casi en desuso, y su sustitución por un área residencial pensada para dar a las viviendas la mejor calidad de vida posible (orientación, vistas, iluminación, integración en el entorno). Para ello es necesario configurar un buen espacio urbano, tanto espacial como funcionalmente.

El pavimento se hará con materiales adaptados al uso peatonal y rodado, y en otros casos por tratamiento de jardinería pública o privada de las propias parcelas, según lo más adecuado a cada lugar, y siempre con el fin de una mejor accesibilidad dentro del ámbito y de éste con su entorno.

La afección del coeficiente de escorrentía sobre las superficies con tratamiento "impermeable", se suplirán con la previsión de una red separativa de pluviales, que conducirán las aguas de lluvia hacia la

red municipal de recogida.

### C. Generación de residuos

La previsión de 5.692 m<sup>2</sup> de edificación residencial, así como la previsión de las parcelas para equipamiento necesario, suponen la generación de residuos, de distinta índole cuya eliminación y tratamiento es prevista por el presente estudio, siempre teniendo en cuenta la necesidad de adherirse a las redes y sistemas establecidos por el municipio.

En este sentido se indica que los distintos tipos de residuos generados se refieren a:

Residuos sólidos urbanos.

Residuos fecales y aguas grises (procedentes de lavado).

La eliminación de los primeros se consigue mediante la previsión de recogida por parte del servicio municipal de recogida para su traslado a la planta de tratamiento de residuos de Bens.

La evacuación de los residuos fecales y aguas grises se realiza a través de la previsión de una red de saneamiento indicada en planos de infraestructura, con conexión a la red municipal existente, produciendo el entronque en el punto señalado por los técnicos municipales. El tratamiento de los mencionados residuos se producirá en la nueva EDAR de próxima construcción en el lugar de la existente de Bens.

### 10.4. IMPACTO TERRITORIAL Y PAISAJISTICO

En el anterior estudio queda demostrado que el impacto territorial y paisajístico se ha mejorado gracias a la sustitución de un estado de desuso por espacios libres útiles gracias a una cuidada disposición volumétrica de las construcciones que permite las mejores condiciones de ventilación y soleamiento, sin presentar nuevos obstáculos en la relación del lugar con el mar, así como el remate y conexión con la urbanización circundante, en un entorno ya casi totalmente urbano en la actualidad.

La Coruña, Julio de 2004

Fdo: El equipo técnico redactor.

Carlos M. MUÑOZ FONTENLA  
Arquitecto

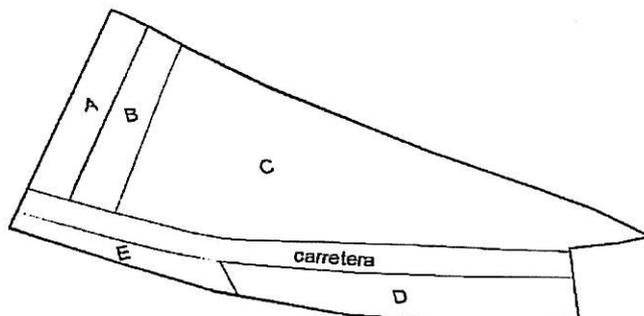
Luis W. MUÑOZ FONTENLA  
Arquitecto

Manuel FONTENLA MILLARES  
Arquitecto

## 11. ANEXO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

En cumplimiento del art. 64 del Reglamento de Planeamiento, y del art. 86.1.a de la LOUPMRG, a continuación se facilita el listado de los propietarios catastrales que ostentan la titularidad de las parcelas, así como las superficies de los terrenos objetos de este Plan Especial de Reforma Interior :

NOTA: Estas parcelas fueron expropiadas parcialmente en su día para la construcción de la carretera de Los Fuertes (acceso a las baterías de costa del Monte de San Pedro). La superficie expropiada completa la superficie total del Área de Reparto..



Listado de propietarios catastrales							
Parcela	Propietario	Cif	Referencia Catastral			Dentro del Ambito	
A	Construc. Fontenla S.A.	A15012305	5725702	NJ4052N	0001	DO	En su totalidad
B	Construc. Fontenla S.A.	A15012305	5725703	NJ4052N	0001	XO	En su totalidad
C	Construc. Fontenla S.A.	A15012305	5725704	NJ4052N	0001	IO	En su totalidad
D	Francisco Galán Aradas	-	5725438	NJ4052N	0001	VO	Parcialmente
E	Construc. Fontenla S.A.	A15012305	5725440	NJ4052N	0001	ZO *	Parcialmente

\* Esta referencia puede variar aún

Listado de propietarios registrales							
Parcela	Propietario	Registro	Libro	Folio	Finca Nº	Inscripción	
A	Construc. Fontenla S.A.	Nº 2 La Coruña	223	150	17.503	3ª	
B	Construc. Fontenla S.A.	Nº 2 La Coruña	239	22	18.327	2ª	
C	Construc. Fontenla S.A.	Nº 2 La Coruña	1.308	181 vuelto	23.581-N	4ª	
D	Francisco Galán Aradas	Nº 2 La Coruña	845	87	60.013	1ª	
E	Construc. Fontenla S.A.	Nº 2 La Coruña	763	123	54.942-N	2ª	

Superficies de las parcelas			
Parcela	Escritura	Catastro	Ambito PERI
A	444 m2	442 m2	440 m2
B	444 m2	429 m2	426 m2
C	2.658 m2	2.715 m2	2.936 m2
D	-	-	788 m2
E	229 m2	-	283 m2
Carretera	-	-	819 m2
			5.692 m2

### NOTA:

El plano Inf-05 contiene la información catastral actualizada a fecha de redacción del presente PERI

Los planos Inf-00 a Inf-04 reflejan la información tal y como figura en el PGOM en vigor

La Coruña, Julio de 2004  
Fdo: El equipo técnico redactor.

Carlos M. MUÑOZ FONTENLA  
Arquitecto

Luis W. MUÑOZ FONTENLA  
Arquitecto

Manuel FONTENLA MILLARES  
Arquitecto