

MEMORIA



M.1. GENERALIDADES

M.1.1. OBJETO Y CONTENIDO

La presente Memoria forma parte del "**SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO**" de la "**Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 denominado Recinto Ferial**", del vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de A Coruña.

M.1.2. NATURALEZA DEL DOCUMENTO

El presente Documento constituye un Plan Parcial de Ordenación según se estipula en el Título II, Capítulo I, Sección 4ª, Subsección 2ª, artículos 63 a 65 de la **Ley 9/ 2002** de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia de 30 de Diciembre; en el Título I, Capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio; y en el Título I, Capítulo 2º, del PGOM de A Coruña, aprobado definitivamente en su SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO el día 19 de Octubre de 1998.

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

M.1.3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

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

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

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

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

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

M.1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El presente "**SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO**" modifica y sustituye a la "**Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 denominado Recinto Ferial**" (admitido a trámite con carácter de Aprobación Inicial en la Comisión Gobierno Municipal de 07.02.2003, publicado en el D.O.G. nº 49 de 10.03.2004), que, a su vez, sustituyó y modificó el "Documento Refundido para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 denominado Recinto Ferial, PGOM A Coruña, aprobado con fecha 9 de julio de 2001"

El presente "**SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO**" está encaminado a que se obtenga la Aprobación Definitiva del documento, y se redacta para dar una mayor claridad y concreción a su contenido y teniendo en cuenta los Informes de los Servicios Municipales.

El Plan Parcial consigue mejorar la ordenación mediante la introducción de las siguientes variaciones:

- Ordenanza estética de urbanización y edificación, que armoniza y regula los parámetros de composición y ordenación que han de seguir las edificaciones a ejecutar.

- Mejora de la Ordenanza Zonal de aplicación al edificio de uso comercial con el objeto de regular la composición volumétrica del mismo.

M.1.5. MARCO LEGAL.



El presente Documento se redacta con el siguiente marco legal:

- LEY 9/2002, de 30 de Diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL DE GALICIA.
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM) de A CORUÑA, aprobado definitivamente en su SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO por el Pleno Municipal en fecha 19 de Octubre de 1998.
- LEY 8/1997, de 20 de agosto, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.
- Decreto 35/2000, de 28 de enero, REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY 8/97.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de Septiembre, REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES.

M.2. ANTECEDENTES



M.2.1. SITUACIÓN DE PLANEAMIENTO

El presente Plan modifica el "Documento Refundido para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 denominado Recinto Ferial", del Ayuntamiento de A Coruña:

- Aprobación inicial: Pleno Ayuntamiento de A Coruña en sesión celebrada el 17 de Marzo de 2000 (BOP N° 110 de 15/03/00)
- Aprobación definitiva Pleno del Ayuntamiento de A Coruña en sesión celebrada el 9 de julio de 2001, (DOG n° 142 de 23/072001 y BOP n° 173 de 30/072001).

Dicho Plan Parcial se redactó como documento urbanístico de desarrollo del ámbito que el PGOM de A Coruña clasifica como Sector S-7 del Suelo Urbanizable. Dicha clasificación incluye un sistema general viario tal y como aparece señalado en el plano de información "Pi.3. Planeamiento vigente. Clasificación del suelo" del presente Documento.

El presente Plan pretende, además de las modificaciones ya citadas en el punto M.1.4., lograr la adecuación a la normativa vigente tras la reciente entrada en vigor de la **Ley 9/2002** de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Se incluye la ficha del Sector S-7 en la que se señalan las determinaciones establecidas por el Plan General para este sector, así como la "Relación de áreas de reparto y aprovechamiento en suelo urbanizable. AR-7. Constituido por: Sector-7 (S-7) y VG-S7.01." .Vease Anexo 5 del presente Documento.

M.2.2. PROMOTOR

El promotor del presente Plan Parcial es la Junta de Compensación del "Recinto Ferial", cuyos Estatutos y Bases de Actuación fueron aprobadas definitivamente en Comisión de Gobierno Municipal el 24/08/2001, con publicación en el B.O.P. de 22 de septiembre de 2001.

Fue inscrita en el Registro de Inscripción de Entidades Urbanísticas de A Coruña el 13 de junio de 2002.

El CIF de la Junta de Compensación es G-15.630.676.

M.2.3. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente Documento ha sido redactado por: D. **Carlos M. Muñoz Fontenla**, Arquitecto colegiado n° 1.543 del C.O.A.G.

M.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

M.3.1 SITUACIÓN

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

M.3.2 SUPERFICIE Y AMBITO DE ACTUACIÓN

El Plan Parcial objeto del presente Documento, afecta a una superficie de doscientos veintidós mil novecientos cuarenta y siete con catorce metros cuadrados (222.947,14 m²). Esta superficie constituye la "Superficie Bruta" del Sector.

En aplicación del Art 114 de la Ley 9/02, ha de minorarse la mencionada "Superficie Bruta" con las superficies correspondientes a *"los terrenos afectados a dotaciones públicas de carácter general o local existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan"*. En el caso que nos ocupa:

a.- Sistema general viario, once mil doscientos ochenta y nueve con noventa y dos metros cuadrados (11.289,92 m²) se corresponden con Carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.

b.- Terrenos que constituyen el "dominio público ferroviario" y que se encuentran dentro del ámbito de del mencionado Plan Parcial aprobado definitivamente, con una superficie de cinco mil setecientos cuatro metros cuadrados (5.704,00 m²).

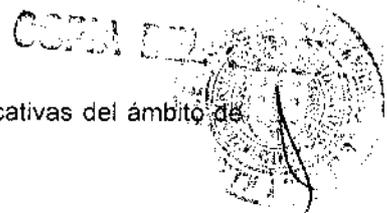
Por tanto a efectos de calculo de aprovechamiento tipo hemos de partir de una Superficie de Sector de doscientos cinco mil novecientos cincuenta y tres metros cuadrados con veintidós centésimas (205.953,22 m²).

M.3.3. PROPIEDAD DEL SUELO.

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

El plano de información "Pi.5 Estado Actual Catastral" recoge la diversas parcelas existentes. Con los datos obrantes en el Catastro.

Dado que la Junta de Compensación cuenta con información actualizada, en el Anexo 3 se incluye la relación actual de propietarios, acompañada de Certificación emitida por la Junta de Compensación acerca de la autenticidad de los datos de propietarios de parcelas.



M.3.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

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

M.3.4.1. Topografía.

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

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

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

M.3.4.2. Geotecnia: Aproximación al Estudio del Subsuelo.

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

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

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

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

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

En el Anexo 2, se acompaña a la presente descripción lo siguiente:

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

M.3.4.3. Vegetación.

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

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

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

M.3.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro del ámbito se localizan dos tipos de construcciones: Alpendres destinados al almacenaje de aperos y una Nave industrial en estado de ruina.

En la parte más próxima al núcleo de A Cabana se encuentra un alpendre construido mediante fábrica de bloque de hormigón en todas sus fachadas y paneles de fibrocemento formando una cubierta inclinada a un agua, en buen estado de conservación y vinculada al uso agrícola y de almacén (mantenimiento de jardín privado). Al sureste del recinto del Instituto de Formación Profesional de Someso existe una nave industrial de planta rectangular y alargada de la que sólo se conserva su estructura, formada por pórticos de hormigón armado y cerchas metálicas como soporte de la cubierta. Su estado de conservación es de total ruina.

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

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

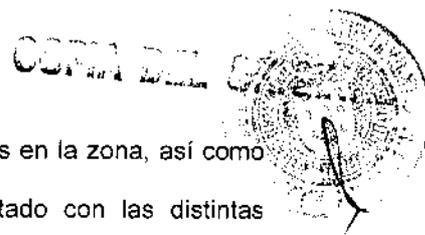
Sobre la citada carretera de acceso al Polígono Comercial de Pocomaco, en la parte más occidental del ámbito del a presente actuación, existe un nudo de circulación resuelto con una glorieta sobreelevada sustentada mediante una estructura tensada de acero. Bajo esta misma carretera, en el límite occidental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

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

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

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

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



M.3.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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

M.3.6.1. Red de saneamiento.

M.3.6.1.1 Aguas residuales.

El colector de saneamiento de la red municipal de A Coruña más próximo, con capacidad suficiente para recoger los vertidos generales en el ámbito de la actuación es un ovoide de 2.00 x 2.40 m. Discurre en paralelo a la Avda. de Alfonso Molina, desde el enlace de San Cristóbal hasta el túnel de saneamiento Elviña - Bens.
La red de saneamiento que se plantea en el Plan Parcial deberá prever la recogida del futuro colector de la Universidad que será necesario hincar bajo la vía del ferrocarril y el actual acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.

M.3.6.1.2 Aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales estará facilitado por el discurrir del Río Mesoiro por los terrenos del sector de planeamiento, a cuya canalización existente se pueden conducir.

M.3.6.2. Red de abastecimiento de agua.

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

M.3.6.3. Red de energía eléctrica.

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

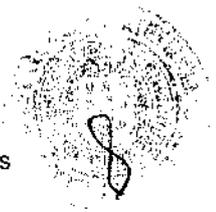
M.3.6.4. Red de telefonía.

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

M.3.6.5. Red de gas.

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

CORUÑA



M.3.6.6 Otras.

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

- Línea de A.T. de 20 KV de la Fábrica de Armas:
Discurre en tendido aéreo desde la fachada norte del Instituto de F.P. de Someso hasta la margen izquierda de la Avda. de Alfonso Molina, en sentido de salida de la ciudad. Se prevé su reposición mediante canalización subterránea, con trazado en un primer tramo por el actual vial de salida del "Coliseum", para continuar por el acceso al Polígono Comercial de Pocomaco y girar en paralelo en la Avda. de Alfonso Molina.
- Línea de A.T. de 20 KV (doble circuito):
Atraviesa en tendido aéreo el límite del Sector, desde las proximidades de la fachada sur del Instituto de F.P. hasta la vía del ferrocarril, una vez cruzada la Avda. de Alfonso Molina.
Se prevé su reposición mediante canalización subterránea a lo largo del acceso al Polígono Comercial de Pocomaco.
- Línea de A.T. de 66 KV:
Discurre en tendido aéreo desde el Estadio de la Universidad hasta la vía del ferrocarril muy próxima a la línea descrita anteriormente.
Se prevé su reposición mediante canalización subterránea, con un trazado en paralelo a la línea de A.T. anterior.
- Río Mesoiro:
El Río Mesoiro cruza el ámbito de este Plan Parcial canalizado y soterrado.
- Colector Universidad
Colector de aguas pluviales del Campus Universitario, pendiente de la finalización de las obras de urbanización del campus. Se prevé continuar el colector mediante marcos de hormigón de 2.00 x 1,50 m de dimensiones interiores, desde el paso bajo la vía del FF.CC. hasta su conexión con la canalización existente del Río Mesoiro.

El plano de información "Pi.9. Plano de las Infraestructuras existentes", da cuenta de las infraestructuras existentes en la zona objeto del presente Sector.

M.3.7. PROPIEDAD DEL SUELO

- Propiedad del suelo

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

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

En el Anexo 3 se incluye la relación de propietarios catastrales.

M.3.8. AFECCIONES

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

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

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

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

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

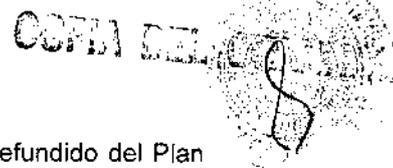
El diseño de este Plan, en cumplimiento del citado Decreto, ha excluido de cualquier tipo de ocupación u obtención de aprovechamiento la zona de dominio público. La zona de servidumbre se ha utilizado para el desarrollo del Vial 3, así como para disponer el suelo necesario para los equipamientos normativos,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

Asimismo en la zona de afección se han ubicado edificaciones de carácter residencial, terciario y equipamientos.

En el Anexo 4 se incorpora el escrito de respuesta de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Asturias y Galicia a la solicitud, sobre las condiciones de edificación fijadas en la zona de afección, formulada por la Comisión Gestora del Sector de Suelo Urbanizable número 7.

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

M.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA



M.4.1. CARÁCTER DEL ÁMBITO

Se mantiene el carácter de la propuesta definida en el Documento Refundido del Plan Parcial de 9 de Julio de 2001, definida por la implantación del Recinto Ferial y por la fragmentación física producida por el Sistema General Viario Avda. de la Universidad-carretera de POCOMACO.

En aquella propuesta las características principales eran la fragmentación del ámbito y su aislamiento de la ciudad.

Fragmentación, resultado de la implantación de dos sistemas de comunicación (Avda. de la Universidad, carretera a POCOMACO). Ambas infraestructuras soportarán importante tráfico y tendrán un carácter de sistema general, dividiendo físicamente el ámbito del Plan Parcial en cinco áreas o zonas.

Aislamiento como consecuencia de la colocación en los bordes del Plan Parcial de importantes dotaciones urbanas que lo aíslan: Coliseum, centro comercial, línea ferroviaria.

Con relación al documento aprobado con fecha 9 de Julio se mantiene invariado el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto fijado por el PGOM. Por otra parte se introducen las siguientes modificaciones:

- Se integra el Plan dentro de la normativa urbanística de reciente entrada en vigor Ley 9/2002
- Ordenanza estética de urbanización y edificación, que armoniza y regula los parámetros de ornato que han de seguir las edificaciones a ejecutar.
- Mejora de la Ordenanza Zonal de aplicación al edificio de uso comercial con el objeto de regular la composición volumétrica del mismo.
- Desaparición de las plazas de aparcamiento de uso público en aparcamiento subterráneo.
- Las parcelas anteriormente asignadas a dotaciones, equipamientos social, deportivo, cultural y educativo se transforman en parcelas públicas del Sistema de Equipamientos Públicos, con libre designación de uso por parte del Ayuntamiento.
- Se redistribuyen los usos privados lucrativos dando lugar al emplazamiento de una nueva edificación de tipo torre con zocalo.
- No se disminuyen ni modifican las Superficies de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

M.4.2. ESTRUCTURA

El ámbito de actuación es la suma de cinco ámbitos menores o cinco zonas distintas que mantienen su carácter y superficies:

ZONA I:

La zona I mide 39.450,05 m².

Es la más próxima a la ciudad, siendo también la de topografía más plana, y aunque con un complicado acceso rodado hoy en día, con la próxima construcción de la Avenida de la Universidad, tendrá una comunicación más directa con el resto de la ciudad.

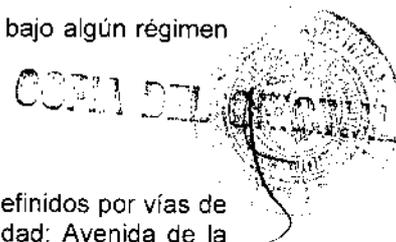
Alberga el Recinto Ferial (Sistema General Dotacional Público), así como dos parcelas para equipamientos públicos.

ZONA II:

Es la de menor superficie con 16.662,85 m².

Es colindante al norte con el "Coliseum" y un hipermercado y al sur con la Avenida de la Universidad.

El uso propuesto mayoritario es el Residencial para viviendas bajo algún régimen de protección pública



ZONA III:

Tiene una superficie de 77.688,30 m².

Es la de más fácil acceso rodado por tener todos sus bordes definidos por vías de circulación pertenecientes a los sistemas generales de la ciudad: Avenida de la Universidad, carretera de acceso al Polígono de POCOMACO,

Se ubica en su parte central el uso comercial, bordeado por un anillo de torres con uso residencial que se levantan sobre un plano de zona verde.

ZONA IV:

Es una zona de 21.007,70 m².

Tres de sus bordes están definidos por infraestructuras de carácter urbano: la carretera al Polígono de POCOMACO, la Avenida de la Universidad y la línea de ferrocarril Palencia-Coruña.

Se proponen dos torres con un uso residencial, y un tercer volumen con un uso terciario de oficinas y comercial.

ZONA V:

Tiene una superficie de 38.878,14 m².

Es un ámbito de fuerte pendiente en su topografía, de desarrollo lineal y delimitada en sus tres bordes por los tres sistemas de comunicación generales: carretera a POCOMACO, Avda. de la Universidad y línea de ferrocarril. Esta última lo separa del Campus Universitario de Elviña, aunque existe un túnel de pequeña sección que permite la comunicación peatonal entre ambos lugares por debajo de la línea del tren.

Por ello, la zona sur del área queda destinada a zona verde, mientras la zona noroeste se reserva para el uso residencial o de servicios favorecida por su posición topográfica más elevada.

M.4.3. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

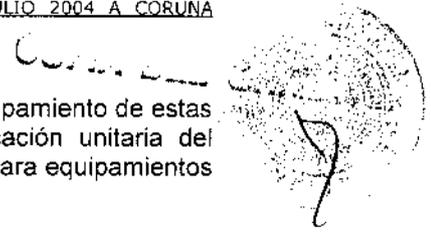
En el diseño se han tenido en cuenta la Ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el Reglamento de Accesibilidad aprobado por el Decreto 35/2000, que se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

M.4.4. ORDENACIÓN DE LOS USOS

M.4.4.1. Sistema General. Dotacional Público: Recinto Ferial.

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

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



1. La superficie es la adecuada para la ubicación de un equipamiento de estas características, permitiendo al mismo tiempo una ubicación unitaria del objeto, complementada en este caso con otras parcelas para equipamientos colindantes.
2. La proximidad de las áreas de implantación de los Centros Comerciales, así como del "Coliseum" y de Edificios de Oficina, aportan, sin lugar a dudas, una dotación complementaria de aparcamientos, lo que genera un beneficio recíproco.
3. La óptima conexión con una infraestructura viaria -sistema general- de la ciudad, la denominada Avenida de la Universidad.
4. La cercanía al centro urbano.

M.4.4.2. Sistema de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos.

La Ley 9/02 fija en su art. 47.2 una reserva para sistema de espacios libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de 18m² de suelo por cada 100 m² edificables en ámbitos de uso residencial, y siempre como mínimo el 10% de la superficie total del ámbito.

En este caso las superficies son las que figuran en la **Tabla 1-SEL** adjunta:

Tabla 1-SEL		
PARCELA	SUPERFICIES DE SIST. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	
P.II.5	3.763,10 m ²	
P.II.6	4.622,50 m ²	
P.III.8	1.843,35 m ²	
P.III.9	1.415,83 m ²	
P.III.10	2.019,28 m ²	
P.III.11	3.755,90 m ²	
P.III.12	1.773,15 m ²	
P.III.13	1.609,50 m ²	
P.III.14	1.796,02 m ²	
P.IV.5	3.333,96 m ²	
P.V.5	8.614,58 m ²	
P.V.6	6.599,84 m ²	
TOTAL	41.145,01 m ²	
DETERMINACIONES LEY 9/02		
18m ² suelo/100m ² edif. >10% Sup Sector	>= 18% Almax	41.143,69 m ²
	>= 10% Sup Sector	20.595,32 m ²

M.4.4.3. Uso residencial.

Según el presente Plan Parcial el Aprovechamiento Lucrativo máximo es de 228.576,07 m² de los cuales se dedica la mayoría de su aprovechamiento al Uso Residencial (160.601,39 m²), aproximadamente un 70% del total.

Dado que la Zona I será ocupada en su mayor parte por el futuro Recinto Ferial y los Equipamientos que establece la Ley 9/02, disponemos, para el Uso Residencial de las restantes Zonas (II, III, IV y V).

El tipo edificatorio elegido para la disposición de este uso es principalmente el de Torre. Únicamente en cuatro casos se permite optar entre el Tipo Torre y el Tipo Torre con "Zócalo".

Se ha elegido esta tipología fundamentalmente por su carácter exento y porque permite la máxima densidad del uso residencial por implantación en el suelo, garantizando un fácil soleamiento, con viviendas de al menos una doble orientación y fundamentalmente porque permite liberar amplios espacios libres alrededor de estas edificaciones. Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento del art.64 de la ley 9/02, se ubicarán todas en una misma zona (Zona II), facilitando así una promoción única y una construcción pareja en el tiempo.

Se preveen cuatro localizaciones de torres de Uso Residencial que pueden optar por el Tipo de **Torre con "Zócalo"** (P.III.1, P.III.15, P.V.1 y P.V.4). En el caso de optar por el Tipo **Torre con "Zócalo"** se les habilitan los Usos Alternativos de:

- Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación
- Terciario Oficinas
- Terciario Comercia
- Terciario Hotelero
- Terciario Hostelero
- Residencia Comunitaria

Todas las torres tendrán una **altura obligatoria** de DIECISIETE ALTURAS = PLANTA BAJA + 16 PLANTAS, la disposición de este número de alturas será de obligado cumplimiento con excepción de la situada en la parcela P.V.1 (que al igual que la P.IV.3) serán objeto de sendos Estudios de Detalle y podran alcanzar una altura máxima de TREINTA Y TRES ALTURAS = PLANTA BAJA + 32 PLANTAS.

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

Zona II. Residencial.

- Régimen Residencial:	VPO
- Tipología edificatoria:	Torre
- Tipos de torre:	
A-VPO	
· Dimensiones:	23,07 x 40,00 m
· Superficie en planta:	922,80 m ²
· Altura obligatoria:	17=B+16 Plantas
· Número de Torres:	1
· Aprov. lucrativo por torre:	9.920,31 m ²
B-VPO	
· Dimensiones:	23,07 x 23,07 m
· Superficie en planta:	532,22 m ²
· Altura obligatoria:	17=B+16 Plantas
· Número de Torres:	3
· Aprov. lucrativo por torre:	7.400,00 m ²

TOTAL ZONA II: APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL V.P.O.: 32.120,31 m²



Zona III. Residencial.

- Régimen Residencial:	Libre
- Tipología edificatoria:	Torre
- Tipos de torre:	
C	· Dimensiones: 20,00 x 30,00 m
	· Superficie en planta: 600,00 m ²
	· Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 2
	· Aprov. lucrativo por torre: 9.000,00 m ²
C+Z1	· Dimensiones: 20,00 x 30,00 m
	· Superficie en planta: Variable (Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.3)
	· Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 1
	· Aprov. lucrativo por torre: 10.500,00 m ²
C+Z2	· Dimensiones: 20,00 x 30,00 m
	· Superficie en planta: Variable (Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.3)
	· Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 1
	· Aprov. lucrativo por torre: 10.500,00 m ²
D	· Dimensiones: 20 x 26,64 m
	· Superficie en planta: 532,80 m ²
	· Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 2
	· Aprov. lucrativo por torre: 7.900,00 m ²
E	· Dimensiones: 23,04 x 23,04m
	· Superficie en planta: 530,84 m ²
	· Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
	· Número de Torres: 2
	· Aprov. lucrativo por torre: 7.900,00 m ²

TOTAL ZONA III. APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL..... 70.600,00m²



Zona IV. Residencial.

- Régimen Residencial: Libre
- Tipología edificatoria: Torre
- Tipos de torre:

- F** · Dimensiones: 21,00x21,00 m
- Superficie en planta: 441,00 m²
- Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
- Número de Torres: 2
- Aprov. lucrativo por torre: 6.803,20 m²

TOTAL ZONA IV. APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL:..... 13.606,40 m²

Zona V. Residencial.

- Régimen Residencial: Libre
- Tipología edificatoria: Torre
- Tipos de torre:

- E** · Dimensiones: 23,04 x 23,04 m
- Superficie en planta: 530,84 m²
- Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
- Número de Torres: 2
- Aprov. lucrativo por torre: 7.900,00 m²

- C+Z3** **Dimensiones:** **20,00 x 30,00 m**
- Superficie en planta: 1.093,54 m²
(Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4)
- Altura obligatoria: 17=B+16 Plantas
- Número de Torres: 1
- Aprov. lucrativo por torre: 10.500,00 m²

- G** · Dimensiones: A determinar por Estudio de Detalle, Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3
- Superficie en planta: 2.939,46 m²
- Altura máxima: 33=B+32 Plantas, Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3.
- Número de Torres: Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3
- Aprov. lucrativo por torre: 17.974,68 m²

TOTAL ZONA V. APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL:..... 44.274,68 m²

TOTAL APROV. LUCRATIVO RESIDENCIAL :.....160.601,39 m²

M.4.4.4. Uso terciario.

Se destina a este uso una parcela con una superficie de 3.251,28 m² situada en la Zona IV. En el volumen edificatorio que se materializa en la parcela, se dispone un uso de oficinas mayoritariamente, complementado con unos usos comercial, y/o espectáculos y recreativo, y/o hostelero, y/o salas de reunión, y/o hotelero.

El volumen se dispone en el margen izquierdo de la futura Avenida de la Universidad. El tratamiento de ese lugar como un espacio emblemático, lo valora como un punto de atracción y manifiesta la necesidad de una arquitectura representativa que interprete ese espacio como un lugar-puerta.

La formalización definitiva se materializará en un posterior Estudio de Detalle.

A continuación se señala la superficie de la zona terciaria:

Zona IV. Terciario.

- Uso característico:	Oficinas
- Tipo:	Torre con zócalo Vease Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3
- Superficie parcela:	3.251,28 m ²
- Altura máxima:	33=B+32 Planta
- Aprov. lucrativo :	17.974,68 m ²

TOTAL TERCIARIO. APROV. LUCRATIVO: 17.974,68 m²

M.4.4.5 Uso comercial

La zona elegida para su ubicación es la Zona III, un espacio con características de centralidad y de una extensión y una topografía adecuadas para la implantación de la superficie comercial. La organización del equipamiento comercial pretende crear lugares internos de relación tales como calles y plazas con espacios en altura.

El uso comercial se dispone en la Zona III en su totalidad, a modo de gran superficie comercial, en una parcela de 21.995,00 m² de superficie y con 50.000 m² construidos.

El uso comercial queda señalado en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Documento, y su ordenación volumétrica por la Ordenanza Especifica Zonal 2.2.3. "Zona III" del presente Documento. En cuanto a Ordenanzas debe consultarse la Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.3. Los plazos de edificación están definidos en el apartado OR.2.4.

M.4.4.6. Sistema de equipamientos de uso público.

Las áreas destinadas a este uso, siempre según la Ley 9/02 se dedicarán a usos de prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros que sean necesarios.

Se han dispuesto de forma distribuida en distintas áreas del sector (Zonas I, III y IV), destacándose las parcelas destinada a este fin en Zona I adyacentes al Recinto Ferial, de forma que puedan albergar usos complementarios al mismo.

Para el cálculo de las reservas del suelo de cesión obligatoria destinadas a equipamientos de titularidad pública se han utilizado los valores señalados por el art. 47 de la Ley 9/02. las parcelas son las que figuran en la **Tabla 2-SEP** adjunta:

Tabla 2-SEP	
PARCELA	SUPERFICIE DE SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
P.I.1	4.536,25 m ²
P.I.3	3.502,19 m ²
P.III.16	12.012,01 m ²
P.IV.4	2.812,04 m ²
TOTAL	22.862,49 m²
DETERMINACIONES LEY 9/02	
10m ² suelo/100m ² edif.	>= 10% Almax
	22.857,61 m ²

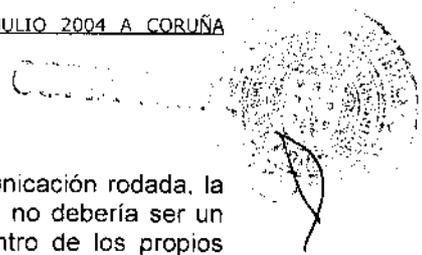
El Sistema de Equipamientos queda señalado con exactitud en el Plano de Ordenación PO.1.: "Zonificación, Usos Pormenorizados y Reserva de suelo para dotaciones", del presente Documento.

M.4.4.7. Parcelas privadas libres de aprovechamiento.

Se engloban bajo este epígrafe las que figuran en la **Tabla 3-PSA** adjunta:

Tabla 3-PSA	
PARCELA	SUP. PARCELA
P.III.18	328,23 m ²
P.IV.6	653,72 m ²
P.IV.7	875,58 m ²
P.IV.8	246,50 m ²

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



M.4.5. RED VIARIA

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

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

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

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

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

M.4.5.1. Vías principales de acceso.

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

-Vía de acceso al Polígono de Pocomaco.

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

-Avenida de la Universidad.

Vial que en el Plan General está clasificado como Sistema General. Cruza este vial el Sector S-7 de este a oeste, y una vez construido servirá de apoyo para dar acceso a varios viales de servicio interior del Sector.

M.4.5.2. Viario interior.

El viario interior está configurado por los siguientes viales:

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



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

Vial nº 1

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

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

La longitud del vial es de 396 m.

Vial nº 2

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

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

Vial nº 3

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

Con una longitud de 565 m, tiene una pendiente máxima del 4.50% y una sección de 7.00 m con aparcamientos en batería a ambos lados del vial en su mayor parte y aceras interiores de 2.50 m.

Vial nº 4

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

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

Vial nº 5

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

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

Vial nº 6

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

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

Vial nº 7

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

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

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

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

COPIA DEL

Vial nº 8

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

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

Vial nº 9

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

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

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

Vial nº 10

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

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

Vial nº 11

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

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

Vial nº 12

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

Muros

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

- Muro entre el eje nº 1 y el vial de acceso a la glorieta existente sobre el vial del Polígono de Pocomaco, con una longitud de 60 m y una altura media de 3.50 m.
- Muro en el eje nº 2 de 70 m de longitud, con una altura media de 5.00 m, para evitar que el desmonte del vial invada suelo ubicado fuera del límite del Sector.
- Muro en el eje nº 3, paralelo al ferrocarril de 125 m de longitud y una altura media de 5.00 m.
- Muro en el eje nº 2 para evitar el derrame de tierras sobre el vial del Polígono Comercial de Pocomaco de 135 m de longitud, con una altura media de 6.00 m.
- Muro en el eje nº 6 para sujetar el terraplén del vial del Polígono Comercial de Pocomaco de 45 m de longitud, con una altura media de 3.00 m.
- Muro entre el eje nº 4 y el eje nº 11 de 50 m de longitud, con una altura media de 2.00 m.

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

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

CORUÑA 2004



M.4.6. APARCAMIENTO

DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

El presente apartado redefine el estándar de plazas de aparcamiento público conforme a los criterios establecidos por la Ley 9/02 y el PGOM de A Coruña.

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

-La primera de estas categorías que corresponde a los aparcamientos públicos en ámbitos de uso residencial, establece 0,50 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables (Véase el epígrafe 4.6.1. Público).

Al amparo del vigente PGOM de A Coruña, estos aparcamientos públicos se disponen en superficies (calles, avenidas, plazas,...) anejas a la red viaria.

-La segunda categoría se corresponde con los aparcamientos privados exigibles para los restantes usos. Para determinar el número de aparcamientos en cada caso concreto, se adoptará como valor mínimo de la dotación, el más alto que resulte de la comparativa entre los dos estándares siguientes:

- a) Ley 9/2002 (artículo 47.2.c) y 1,50 plazas por cada 100 m² edificables en ámbitos de uso residencial.
 - b) PGOM de A Coruña y para cada uso en particular, se fijan unas dotaciones mínimas en el Título Vº Condiciones de los Usos (Véase el epígrafe 4.6.2. Privado).
- Adoptado el criterio de establecer la dotación de plazas de aparcamiento según la Ley 9/02 y el PGOM de A Coruña, el número máximo de vivienda quedará sin determinar, habiéndose de cumplir con la condición que establece la ley según la cuál le corresponde contar con 1,50 plazas de aparcamiento privado, en parcela privada, por cada 100 m² edificables en ámbitos de uso residencial.

En cumplimiento de las determinaciones de la Ley 8/97 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y del Decreto 35/2000.Base 1.3 , se han de adaptar al uso de minusválidos una de cada 200 plazas de aparcamiento existentes en espacios de dominio público:

$$1.164 \text{ plazas} / 200 = 6 \text{ plazas aptas para minusválidos}$$

Dotación que se cumple con creces ya que hay una reserva definida de 13 plazas para uso de minusválidos.

M.4.6.1. Aparcamiento Público

Para una superficie edificable total de 228.576,07 m² es necesario ubicar un mínimo de 1.143 plazas de aparcamiento en áreas de dominio y uso público.

La dotación de plazas de aparcamiento establecida por en el presente Plan Parcial es de 1.164 plazas, cifra que supera en 21 plazas el mínimo exigido por la Ley 9/2002.

Por otra parte, todas ellas se ubican en superficie y se vinculan al viario local.



Nº TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE ESTABLECIDAS POR EL SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL "RECINTO FERIAL" SECTOR "S-7" SOMESO: 1.164 plazas.

CUADRO RESUMEN: APARCAMIENTO PÚBLICO

	SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO	Ley 9/02
Dominio público	1164 plazas	1143 plazas

M.4.6.2. Aparcamiento Privado

El cálculo del valor mínimo de dotación vendrá dado por el mayor valor de los dos siguientes:

- a) según Ley 9/02 art. 47.2.c.: 1,5 plazas/100 m² edificables
 b) según PGOM art. 6.6.6.b.: 1,0 plazas/100 m² construidos

Para los distintos usos tendremos:

- Residencial Libre:
 - a) 1.927 plazas.
 - b) 1 plaza por vivienda: 1.413 plazas
 - Se fija una dotación mínima de 1.927 plazas
- Residencial V.P.O.:
 - a) 482 plazas
 - b) 1 plaza por vivienda: 353 plazas
 - Se fija una dotación mínima de 482 plazas
- Terciario (oficinas):
 - a) 270 plazas
 - b) 1 plaza por cada 50 m² de instalación (PGOM apdo 5.2.5.a.3): 359 plazas
 - Se fija una dotación mínima de 359 plazas
- Edificio Comercial:
 - a) 750 plazas
 - b) 11 plazas por cada 100 m² de superficie de venta (PGOM apdo 5.2.5.a.3); se cuantifica en un número de 11 plazas por cada 100 metros cuadrados, para superficies de Galerías y/o Centros Comerciales de más de 20.000 m² cuadrados de superficie de venta.
 - Ya que no es objeto del presente SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO de Plan Parcial establecer la superficie de venta, se fija una dotación mínima de 2.000 plazas.
- Recinto Ferial:
 - b) 1 plaza por cada 100 m² de instalación: 192 plazas
 - Se fija una dotación mínima de 192 plazas

COPIA DEL ORIGINAL

CUADRO RESUMEN: APARCAMIENTO PRIVADO

		SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO	Ley 9/02
Privadas	Residencial	2409 plazas	3429 plazas
	Comercial	2000 plazas	
	Terciario	459 plazas	
	Sistema General, (Rec. Ferial)	192 plazas	
	Subtotal privadas	5060 plazas	

El tipo edificatorio (predominante en torre) hace imposible ubicar en la parcela ocupada por la planta de la torre las plazas de aparcamiento necesarias para cubrir los requisitos de la Ley vigente, por tanto, y en aplicación del artículo 47.8 de la ley 9/02, y con la única finalidad de posibilitar el cumplimiento de la reserva mínima para plazas de aparcamiento privadas establecidas en la Ley, se permitirá la utilización del subsuelo de las parcelas de integrantes del Sistema de Espacios Libres de dominio público, por los propietarios del polígono mediante la técnica de la concesión del dominio público sin necesidad de concurso. La ocupación en subsuelo de cesión se realizará de acuerdo con lo establecido en el vigente PGOM. La planimetría que establezca la ocupación en subsuelo del espacio de cesión se establecerá en el Proyecto de Compensación.

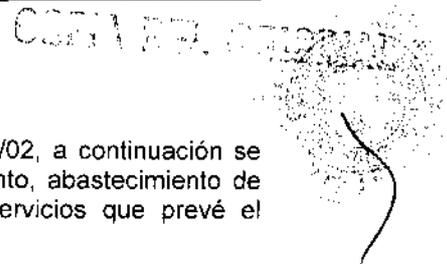
Queda prohibido el uso de aparcamiento en superficie de las parcelas privadas. La totalidad de parcela no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre de uso público tratado en continuidad con los espacios libres públicos adyacentes

M.4.6.3. Cumplimiento de plazas Aparcamiento: Totales Privado y Público.
Cuadro resumen

		SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO	Ley 9/02
Dominio público		1164 plazas	1143 plazas
Privadas	Residencial	2409 plazas	3429 plazas
	Comercial	2000 plazas	
	Terciario	459 plazas	
	Sistema General, (Rec. Ferial)	192 plazas	
	Subtotal privadas	5060 plazas	
TOTAL		6224 plazas	4572 plazas

Siempre observándose la obligatoriedad de cumplir lo establecido en el Título V (Condiciones de los Usos) del PGOM en lo relativo a la DOTACIÓN de PLAZAS de APARCAMIENTO PRIVADAS.

Los espacios libres de cesión podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos que complementen a los previstos en la documentación del mismo, tal como posibilita tanto la Ley 9/02 en su art. 47.8 como el vigente PGOM de A Coruña, sin menoscabar la titularidad, el uso y el disfrute público del espacio libre en superficie.



M.4.7. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Tal y como establece el apartado e) del artículo 64 de la Ley 9/02, a continuación se detallan las características y trazado de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado, telefonía, gas y otros servicios que prevé el presente documento.

M.4.7.1. Red de saneamiento.

M.4.7.1.1 Saneamiento de aguas residuales.

Esta red se soluciona mediante colectores de PVC de pared compacta, no considerando por cuestiones de mantenimiento diámetros inferiores a 315 mm., tramificando en función de los consumos asociados a cada grupo de viviendas o dotacionales a los que se da servicio y disponiendo los correspondientes pozos de registro en los cambios de alineaciones en planta y alzado.

Se supondrá una punta de aguas negras de incorporación para la conexión exterior de la Universidad de 50 l/s. Igualmente, se conecta con el colector exterior de los nuevos sindicatos, admitiendo una aportación máxima de otros 50 l/s. De la misma manera se ha operado con el colector que arranca en el extremo final de la Avenida de la Universidad.

Se respetarán los cruces con los unitarios existentes para el saneamiento del Coliseo, Toys'r'us y Continente, los cuales vierten a la actual canalización del Arroyo Mesoiro. No obstante, la red separativa de Someso se calcula previendo la posibilidad que en algún momento se realice la conversión a separativo de la red existente.

Se dimensionarán los colectores de la red de saneamiento para una punta de caudal obtenida mediante el producto de los siguientes conceptos:

Para suelo residencial:

- o Consumo medio = 300 litros por habitante y día.
- o 4 habitantes por vivienda.
- o Factor de punta = 2,4
- o Número de viviendas (inventariadas directamente para los edificios existentes, y suponiendo una vivienda media de 100 m² donde se conoce la superficie edificable).

Para el resto de los casos:

	SUPERFICIE	Nº de personas día	Dotación
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	22.862 m ²	630	45 l/persona día
FP SOMESO	36.660 m ²	1.000	60 l/persona día
RECINTO FERIAL	19.212 m ²	500	55 l/persona día
COLISEO	25.000 m ²	600	55 l/persona día
TOYS'R'US	6.310 m ²	150	40 l/persona día
CONTINENTE	46.550 m ²	1.000	40 l/persona día
NUEVO CENTRO COMERCIAL	50.000 m ²	1.100	40 l/persona día

En cuanto a la conexión exterior de saneamiento, se prevé la construcción de un colector de residuales paralelo a la futura canalización del río Mesoiro que discurrirá por la calle que pasa por detrás del actual Concesionario de Mercedes Benz. Este colector recogerá todas las aguas negras del Sector S-7.

Asimismo, se prevé la conexión del colector procedente de la futura calle paralela al Recinto Ferial.

Para salvar la Avenida de San Cristóbal, se aprovechará uno de los cuatro tubos de hormigón de 1.000 mm de diámetro que sirven de aliviadero para el tubo arco de Ø1.800 mm que recoge actualmente las aportaciones del río Mesoiro. Para garantizar el funcionamiento del nuevo sistema, se introducirá en dicho conducto, una tubería de fundición de 600 mm de diámetro, mediante equipo empujador horizontal. De esta manera se realiza la conexión del Sector S-7 con la red existente – ovoide unitario de 2,40 m x 2,00 m que canaliza el arroyo de A Grela -, sin necesidad de hinca bajo la Avenida de San Cristóbal.

M.4.7.1.2 Saneamiento de aguas pluviales.

Se utilizarán tuberías de PVC de pared maciza de 315, 400, 500 y 600 mm. de diámetro.

El trazado de los colectores se tramificará atendiendo a las aportaciones que recibirían para la tormenta correspondiente al periodo de retorno de 10 años, con un tiempo de concentración de 10 minutos.

En los cambios de alineaciones en planta o alzado se colocan los correspondientes pozos de registro, efectuándose la recogida de aguas pluviales de los viales mediante sumideros con rejilla. Asimismo, se disponen pozos de resalto para reducir la excavación necesaria para pendientes pronunciadas, que irán provistos de chapas metálicas para protegerlos de la erosión.

Se dimensionan cunetas revestidas de hormigón (de 40 cm. de ancho x 10 cm. de profundidad) paralelas a las aceras de los nuevos viales proyectados que recogerán la escorrentía generada en las diferentes parcelas y espacios libres.

El diseño de la red de aguas pluviales se apoya en la canalización existente del Río Mesoiro y del Colector de aguas pluviales del Campus Universitario, proyectándose pequeñas redes con tubería de PVC maciza y diámetros correspondientes entre 315 y 500 mm.

Para la continuación del Colector de aguas pluviales del Campus Universitario, se dimensiona un marco de 2 x 1,5 m de dimensiones interiores, que se conecta a la canalización existente del Río Mesoiro.

Dadas las fuertes pendientes de la canalización, se dispondrán dos cuencos disipadores, para conseguir reducir las velocidades en las zonas de cambio de pendiente fuerte (en torno al 4 %) a pendiente más suave (0,5 %), dado que serán éstas las secciones críticas desde el punto de vista de la erosión. Ambos cuencos, configurados por un escalón de 0,65 m en el primer caso y de 1 m en el segundo se ejecutarán mediante dos marcos de hormigón armado de 2 x 2,5 m de dimensiones interiores.

M.4.7.2. Red de abastecimiento de agua.

El diseño de la red de agua potable al Sector S-7 se ha contrastado con técnicos de la Empresa Municipal de Aguas de La Coruña. Se acomete a la tubería existente de abastecimiento de 400 mm. de diámetro en el acceso al Centro Comercial Continente. Se asume por tanto que la red de abastecimiento está condicionada por la definitiva conexión con los Sistemas Generales.

Se utilizará tubería de fundición con diámetros que oscilan entre los 250 y 150 mm, proyectándose válvulas de compuerta para la tramificación de la red.

Las bocas de incendio se han situado en puntos de fácil acceso y cubren de forma estratégica todo el Sector, de forma que entre ellas no superen una distancia de 100 m.

Serán hidrantes de incendios tipo Ayuntamiento A Coruña. Serán de columna seca y llevarán un racor central de DN-100mm y dos laterales de DN-70mm con eje de acero inoxidable, sobre tuerca de bronce y con válvula de corte de cierre con sentido antihorario, incluso conexión a tubería y caperuza de protección de aluminio. Se ajustarán a las normas UNE aplicables (UNE 23405, 23406, 23407 y UNE-EN 671), disponiendo de la certificación con marca de conformidad a estas normas, en cumplimiento del Real Decreto 1.942/1993 de 5 de Noviembre y de la Orden Ministerial de 16 de Abril de desarrollo del citado Real Decreto.

Para el riego de los jardines de las Zonas II, III, IV y V, se diseñará la correspondiente de red de riego con acometidas a la red principal de abastecimiento, y las correspondientes bocas y sistemas de riego.

De ser necesaria la instalación de válvulas reductoras de presión, su instalación correrá a cargo de los promotores de las futuras edificaciones residenciales y comerciales.

M.4.7.3. Red de energía eléctrica y alumbrado público.

M.4.7.3.1 Suministro eléctrico

Para el suministro en Baja Tensión será necesario construir 15 Centros de Transformación de los cuales 8 serán subterráneos prefabricados maniobra exterior 2 LIP 400 KVA/15 KV ventilación horizontal y los 7 restantes serán subterráneos prefabricados maniobra exterior 2 LIP 400 KVA/15 KV ventilación vertical. Independiente de los anteriores se construirán seis CC.TT. de 630 KVA para el Centro Comercial.

Aparte de estos materiales será necesario instalar dos Centros de Seccionamiento 3L Maniobra Exterior y tres celdas de Línea Motorizadas con detector de Paso-Falta en el Centro de Reflexión de Continente y dos Salidas de Media Tensión desde la Subestación de Eiris iguales a las de CR de Continente

Con el fin de alimentar en MT a los CC.TT. y CC.SS. será necesario construir una Red de Media Tensión subterránea a 15/20 KV que una en anillo perimetral a todo el conjunto de Centros de MT con el fin de disponer en cada uno de ellos de una doble alimentación.

También será necesario dotar de Redes subterráneas en BT que unan los Centros de Transformación con los puntos de consumo.

Todas las instalaciones para el suministro de energía se realizarán de acuerdo con los diferentes Proyectos Tipo de Unión-Fenosa, los cuales han sido autorizados por la Consellería de Industria.

M.4.7.3.2 Alumbrado público

En el vial existente de acceso al Polígono de Pocomaco el alumbrado será a tresbolillo y en el resto de los viales y Glorietas será apareado ó lateral.

Todo el alumbrado, a excepción del peatonal, se realizará con lámparas de 250 w. en el interior de luminarias y estas a su vez irán soportadas por columnas de acero galvanizado de 9 m. de longitud. El nivel de iluminación previsto estará comprendido entre los 30 y 32 Lux. Con el fin de poder mantener esta iluminación

y dado su anchura en una zona del vial que discurre paralelo al futuro recinto ferial, será necesario instalar cuatro puntos dobles de luz con columna de 9 m y cruceta en la cogailla.

En los pasos de peatones la iluminación se realizará con dos luminarias sobre columna de 3,95 m colocadas diagonalmente. La lámpara a colocar en cada luminaria será de 100 w.

Para los puntos de luz de las Zonas II, IV y V se empleará una luminaria-farola de altura total 658 ó 480 cm., formada por columna troncocónica de chapa de acero galvanizado de 3mm. con doble chapa de refuerzo en su parte inferior, con anillo tapajuntas y pieza especial de unión de fundición de aluminio, así como conjunto porta equipos, conjunto óptico formado por seis segmentos de vidrio refractor prismático, aros de aluminio y varillas de sujeción y deflector de lamas de aluminio

Para la Zona III, se dispondrán farolas con tres luminarias de 42 W. dotada de lámparas fluorescentes electrónicas con reflector de aluminio puro anodizado y cristal de seguridad poste de color grafito.

M.4.7.4. Red de telecomunicaciones.

Todas las redes de telecomunicación y telefonía irán en la misma zanja. Se dispone una única zanja que albergará una canalización de nueve tubos de polietileno expandido corrugado tipo telecomunicaciones de 110 mm de diámetro, y una única tipología de arqueta de telecomunicaciones de 1.13x2.25x1.3 m de dimensiones exteriores (tipo A Coruña), con espesores para las paredes exteriores de 9 cm, para las interiores de 6 cm y solera de 15cm; ejecutada con hormigón en masa HM-20-P/20/I, estando dotada de soportes de enganche de poleas.

Se incluyen en el proyecto los cruces desde las arquetas de telecomunicaciones tipo Ayuntamiento (A.T.M.) a las arquetas I.C.T. (Infraestructura Común de Telecomunicaciones), las cuales se ejecutarán a cargo del operador correspondiente.

Estos cruces se realizarán mediante 6 tubos de polietileno expandido corrugado de Ø63 mm.

M.4.7.5. Red de gas.

La red de gas se proyecta en tubería de polietileno con diámetros comprendidos entre 200 y 63 mm de diámetro, según el diseño propuesto por la empresa suministradora GAS CORUÑA. Se estima la instalación de 1.918 m de tubería de polietileno SDR-11.

M.4.7.6. Otros servicios.

En previsión de la necesidad de canalizar otros servicios, se colocarán tres tubos adicionales de polietileno verde corrugado en la zanja de alumbrado a lo largo de las aceras, y cinco tubos adicionales en los cruces de calzada, resultando en el primer caso una batería de 4 tubos y en el segundo, de seis.

Se ejecutarán las correspondientes arquetas y se dejarán previstos los cruces de calzada.

COPY

M.4.8 JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y FORMULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 113.3 de la Ley 9/02y según los criterios desarrollados en el PGOM de A Coruña, (punto 7.7.4.2 del documento de Memoria), se consideran los siguientes coeficientes de ponderación relativa:

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

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

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

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

Siendo:

At = aprovechamiento tipo del área de reparto coincidente con el sector: 0,997047

Ar_i = aprovechamiento en cada subzona "i".

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

S_s = superficie del sector:

S_n = superficie neta del sector

Sg_{sector} = superficie de los sistemas generales incluidos en el sector

Según:

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

$$\begin{aligned} S_n &= 168.771,04 \text{ m}^2. \\ Sg_{sector} &= 37.182,18 \text{ m}^2. \\ Sg_{dotacional} &= 19.212,00 \text{ m}^2 \\ Sg_{viano\ propuesto} &= 17.970,18 \text{ m}^2 \\ Sg_{existente-viano} &= 11.289,92 \text{ m}^2 \\ Sg_{existente-ffcc} &= 5.704,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$0,997047 = \frac{\sum Ar_i \times \alpha_i}{168.771,044 + 37.182,18} ; \sum Ar_i \times \alpha_i = 205.345,04$$

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

Superficie bruta S_b m^2	Sistemas generales Sg_{total} m^2	Superficie neta S_n m^2	Aprovechamiento lucrativo máximo $A_{L\text{máx}}$
222.947,14	54.176,10	168.771,04	228.576,07

Según:

$$\begin{aligned}
 S_n &= S_b - Sg_{total} \\
 S_b &= 222.947,14 \text{ m}^2 \\
 Sg_{total} &= 54.176,10 \text{ m}^2 \\
 S_s &= S_b - Sg_{vialto\text{ existente}} - Sg_{existente-fcc} \\
 S_b &= 222.947,14 \text{ m}^2 \\
 Sg_{vialto\text{ existente}} &= 11.289,92 \text{ m}^2 \\
 Sg_{existente-fcc} &= 5.704,00 \text{ m}^2 \\
 S_s &= 205.953,22 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$A_{L\text{máx}} = S_n \times e_n$$

Siendo:

$$\begin{aligned}
 S_b &= \text{superficie bruta del sector} \\
 e_n &= \text{intensidad de uso} \\
 A_{L\text{máx}} &= \text{aprovechamiento lucrativo máximo} \\
 Sg_{total} &= Sg_{dolacional} + Sg_{vialto\text{ existente}} + Sg_{vialto\text{ propuesto}} + Sg_{existente-fcc}
 \end{aligned}$$

Aprovechamiento lucrativo máximo $A_{L\text{máx}}$	S_s	A tipo	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado A_{Lh}
228.133,03	205.953,22	0,997047	205.345,04

Según:

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

Siendo:

$$\begin{aligned}
 A_{Lh} &= \text{aprovechamiento lucrativo homogeneizado} \\
 A_{\text{tipo}} &= \text{aprovechamiento tipo}
 \end{aligned}$$

Uso	Aprovechamiento lucrativo $A_{L\text{máx}}$	Coefficiente homogeneización	Aprovechamiento lucrativo homogeneizado A_{Lh}
Residencial libre	128.481,08	1,00	128.481,08
Residencial VPO	32.120,31	0,70	22.484,22
Total Residencial	160.601,39		150.965,30
Otros usos	67.974,68	0.80	54.379,74
TOTAL	228.576,07		205.345,04

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

10% del Ap. lucrativo homogeneizado A_{Lh} (Ap. Tipo del Área)	20.534,50 m²
--------------------------------------------------------------------	--------------------------------

COAG



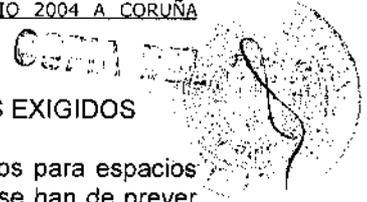
M.4.9 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS Y DE CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS DEL SUELO

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

Superficie total de la actuación (superficie bruta)..... 222.947,14 m²

Los aprovechamientos totales expresados en metros cuadrados edificables, diferenciados según los distintos usos pormenorizados, se expresa a continuación en la Tabla 4-UP adjunta:

Tabla 4-UP				
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO				
USO	% USO	AL USO	coef.homogen.	Alh = Aprov. Lucrativo Homogeneizado
Residencial libre	80,00%	128.481,08 m ²	1,0	128.481,08 m ²
V.P.O.	20,00%	32.120,31 m ²	0,7	22.484,22 m ²
Subtotal Residencial		160.601,39 m²		150.965,30 m²
Otros Usos	Comercial	50.000,00 m ²	0,8	40.000,00 m ²
	Terciario	17.974,68 m ²		14.379,74 m ²
Subtotal Otros usos		67.974,68 m²		54.379,74 m²
TOTAL				205.345,04 m²
LIMITE APROVECHAMIENTO PGOM				
SUPERFICIE SECTOR				205.953,22
APROVECHAMIENTO TIPO				0,997047
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO HOMOGENEIZADO MÁXIMO				205.345,04 m²



M.4.10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS

La Ley 9/02 señala en su artículo 47, las reservas mínimas de terrenos para espacios libres públicos, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento que se han de prever en el planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable, y que se señalan a continuación en la **Tabla 5-RSD** adjunta:

TABLA 5-RSD			
CUADRO DE RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES			
Ley 9/02			
PLAN	SIST. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		SIST. DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
		41.145,01 m ²	22.862,49 m ²
LEY 9/02	>= 10% Sup Sector	= 20.595,32 m ²	10m ² suelo/100m ² edif. = 22.857,61 m ²
	18m ² suelo/100m ² edif	= 41.143,69 m ²	

M.4.10.1. Sistema de Espacios Libres públicos.

Sistema de Espacios Libres públicos destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: 18 m² de suelo por cada 100 m² edificable, y como mínimo el 10% de la superficie del sector.

En la siguiente **Tabla 1-SEL** se enumera el total de las parcelas del sector calificadas para este uso:



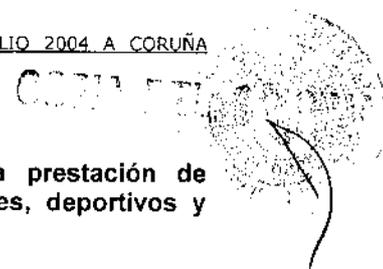
Tabla 1-SEL		
PARCELA	SUPERFICIES DE SIST. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	
P.II.5	3.763,10 m ²	
P.II.6	4.622,50 m ²	
P.III.8	1.843,35 m ²	
P.III.9	1.415,83 m ²	
P.III.10	2.019,28 m ²	
P.III.11	3.755,90 m ²	
P.III.12	1.773,15 m ²	
P.III.13	1.609,50 m ²	
P.III.14	1.796,02 m ²	
P.IV.5	3.333,96 m ²	
P.V.5	8.614,58 m ²	
P.V.6	6.599,84 m ²	
TOTAL	41.145,01 m ²	
DETERMINACIONES LEY 9/02		
18m ² suelo/100m ² edif. >10% Sup Sector	>= 18% Almax	41.143,69 m ²
	>= 10% Sup Sector	20.595,32 m ²

Podemos comprobar que las reservas realizadas son superiores al mínimo de 18 m² por cada 100 m² edificables.

Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie ordenada. Con la reserva prevista se cumple holgadamente esta prescripción.

-En cumplimiento de las determinaciones de Ley 9/02 y del Reglamento de Planeamiento, las áreas determinadas no son residuales y permiten la inscripción de un círculo de 30 m. Todas son áreas de superficie superior a los 1.000 m².

-En este SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO de Plan Parcial las parcelas ya definidas como espacios libres y zonas verdes en el aprobado Documento Refundido de Plan Parcial se han mantenido en posición, características y superficie.



M.4.10.2. Sistema de Equipamientos públicos.

Sistema de Equipamientos públicos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos y otros:

10 m² de suelo por cada 100 m² edificables, es decir, un mínimo de 22.813 m².

Las reservas efectivas son las que figuran en la **Tabla 2-SEP** adjunta:

Tabla 2-SEP	
PARCELA	SUPERFICIE DE SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
P.I.1	4.536,25 m ²
P.I.3	3.502,19 m ²
P.III.16	12.012,01 m ²
P.IV.4	2.812,04 m ²
TOTAL	22.862,49 m²
DETERMINACIONES LEY 9/02	
10m ² suelo/100m ² edif.	>= 10% Almax
	22.857,61 m ²

M.4.10.3. Plazas de aparcamiento.

En ámbito de uso residencial, hotelero o terciario: 2 plazas por cada 100 m² edificables, de las que al menos la cuarta parte han de ser de dominio público. Teniendo en cuenta además las determinaciones del PGOM, el total según lo desglosado en el apartado 4.6 de esta memoria:

		SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO	Ley 9/02
Dominio público		1164 plazas	1143 plazas
Privadas	Residencial	2409 plazas	3429 plazas
	Comercial	2000 plazas	
	Terciario	459 plazas	
	Sistema General, (Rec. Ferial)	192 plazas	
	Subtotal privadas	5060 plazas	
TOTAL		6224 plazas	4572 plazas

Se concluye que el sector oferta una cantidad de plazas de aparcamiento (6.224 plazas) superior a las necesarias para satisfacer las exigencias normativas (4.572).



M.4.11. PARCELACIÓN INDICATIVA

El presente Documento de modificación Plan Parcial contiene una parcelación indicativa, tal y como queda señalada en el Plano de Ordenación PO.4.1.: "Parcelación". No obstante, y de acuerdo con las Ordenanzas del presente Plan Parcial, se podrá realizar la agrupación y segregación de parcelas siempre que se cumplan las determinaciones contenidas en las mencionadas Ordenanzas. Se presenta, a continuación, un cuadro en el que figura, de acuerdo con el Plano de Ordenación PO.4.1.: "Parcelación", el número de parcela, la superficie, su Ordenanza de aplicación, y la edificabilidad total lucrativa de cada parcela. La parcela de Sistema General tiene una edificabilidad no lucrativa

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

PARCELA	SUP. PARCELA	APROVECH. LUCRATIVO	ALTURAS	USO CARACTERISTICO
ZONA 2				
P.II.1	922,80 m ²	9.920,31 m ²	B+XVI	Residencial VPO
P.II.2	605,28 m ²	7.400,00 m ²	B+XVI	Residencial VPO
P.II.3	587,25 m ²	7.400,00 m ²	B+XVI	Residencial VPO
P.II.4	607,47 m ²	7.400,00 m ²	B+XVI	Residencial VPO
TOTAL ZONA	11.108,40 m²	32.120,31 m²		
ZONA 3				
P.III.1	2.444,42 m ²	10.500,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.2	1.094,58 m ²	9.000,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.3	810,08 m ²	7.900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.4	1.323,31 m ²	7.900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.5	936,90 m ²	7.900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.6	935,55 m ²	7.900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.7	1.163,24 m ²	9.000,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.15	2.050,18 m ²	10.500,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.III.17	21.995,00 m ²	50.000,00 m ²	-	Comercial
TOTAL ZONA	59.304,53 m²	120.600,00 m²		
ZONA 4				
P.IV.1	484,18 m ²	6.803,20 m ²	B+XVI	Residencial
P.IV.2	512,15 m ²	6.803,20 m ²	B+XVI	Residencial
P.IV.3	3.251,28 m ²	17.974,68 m ²	B+XXXII	Terciario
TOTAL ZONA	12.169,41 m²	31.581,08 m²		
ZONA 5				
P.V.1	2.939,46 m ²	17.974,68 m ²	B+XXXII	Residencial
P.V.2	801,20 m ²	7.900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.V.3	869,70 m ²	7.900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.V.4	1.093,54 m ²	10.500,00 m ²	B+XVI	Residencial
TOTAL ZONA	20.918,32 m²	44.274,68 m²		
TOTALES SECTOR	130.751,10 m²	228.576,07 m²		



CUADRO DE PARCELACIÓN PRIVADA NO LUCRATIVA

PARCELAS PRIVADAS SIN APROVECHAMIENTO			
PARCELA	SUP. PARCELA	APROVECH. LUCRATIVO	USO CARACTERISTICO
P.III.18	328,23 m ²	0,00 m ²	Sin aprovechamiento
P.IV.6	653,72 m ²	0,00 m ²	Sin aprovechamiento
P.IV.7	875,58 m ²	0,00 m ²	Sin aprovechamiento
P.IV.8	246,50 m ²	0,00 m ²	Sin aprovechamiento

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

AMBITO P.P.	
SIST. GENERALES PREEXISTENTES	
FFCC	5.704,00 m ²
CARRETERA DE POCOMACO	11.289,92 m ²
TOTAL	16.993,92 m²
SIST. GENERALES INCLUIDOS	
RECINTO FERIAL	19.212,00 m ²
AVDA. UNIVERSIDAD	17.970,18 m ²
TOTAL	37.182,18 m²
SUPERFICIE BRUTA	222.947,14 m ²
- TOTAL SIST. GENERALES PREXIST.	- 16.993,92 m ²
SUP. SECTOR	205.953,22 m²

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

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

M.5.1. OBJETIVOS.

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

M.5.2. DIRECTRICES ECONÓMICAS Y DE GESTIÓN

Se considera fundamental conseguir:

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

En referente a los Gastos de Urbanización sera de aplicación la Ley 9/02 de acuerdo a lo que establece su "Artículo 132. Gastos de urbanización".

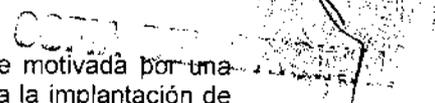
M.5.3. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

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

M.5.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el PGOM de A Coruña relativo al sistema de actuación a emplear en el Sector S-7, el sistema de actuación fijado es el de **Compensación**, según los arts.154 al 160 de la Ley 9/02 y en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Ante la demanda social que existe en el municipio de A Coruña de un Recinto Ferial y las propias determinaciones que en ese sentido se contienen en el PGOM de A Coruña, este Plan Parcial destina una de estas áreas para la ubicación del referido uso. La



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

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

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

Todo lo anterior se refleja en el plano PO.10.: "Plan de Etapas y Delimitación del Polígono".