

10. 287

631/233/2006

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7
RECINTO FERIAL

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 3/20
..... se presenta con fecha 22 NOV. 2006
para su
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario, P.D.

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-11-06
Certifico:
El Secretario,


COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GALICIA
21 NOV. 2006
VISADO
C-01
AOS EFECTOS REGULAMENTARIOS

ESTUDIO DE DETALLE
(MODIFICACION DOCUMENTO VISADO EL 6/11/2006)
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7, RECINTO FERIAL

ANTEC 2

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7,
RECINTO FERIA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 5 mayo 2007
Certifico:
El Secretario,

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

- A. ANTECEDENTES
- B. CONTENIDO DEL DOCUMENTO
- C. REFERENCIA A L 9/02 Y L15/04
- D. TRANSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- A. MEMORIA
- B. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO L 9/02 Y L15/04

3. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

- A. MEMORIA.
- B. ESTUDIO COMPARATIVO
- C. PLANO COMPARATIVO DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 22-21-06
Certifico:
El Secretario,

P.D.

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7,
RECINTO FERIAL

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario,

P.D.

0. INTRODUCCIÓN

Promotor: CONSTRUCCIONES FONTENLA S.A.
Plaza de Luis Seoane 2 Entreplanta.
15.008 La Coruña
CIF: A-15.012.305

Arquitecto: 4RM ARQUITECTURA S.C.
Rita Laudes Sánchez
C/ Begonias 8
15.008 La Coruña
CIF: G- 70.031.364

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-III-06
Certifico:
El Secretario,

P.D.

1. MEMORIA INFORMATIVA

A. ANTECEDENTES

Modificación del Plan Parcial, sector S-7 "Recinto Ferial". Segundo texto refundido. P.G.O.M. La Coruña. Julio 2004.

B. CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Atendiendo a lo establecido en el Artículo 66 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, el presente Estudio de Detalle contiene:

"A. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

B. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

C. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente."

C. REFERENCIA A L 9/02 Y L15/04

El presente Estudio de Detalle cumple lo establecido en la Ley 9/2.002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y en lo modificado por la Ley 15/2.004, de 29 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fto.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7,
RECINTO FERIAL
D. TRANSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario

?

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-11-06
Certifico:
El Secretario,

P-V.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2004
Certifico:
El Secretario, P.D.

ORDENANZAS REGULADORAS

OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

OR.1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

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

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

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

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

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

OR.1.2. ALCANCE NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

OR.1.2.1. El presente Plan Parcial se encuentra integrado por los siguientes documentos:

- A- Planos de Información.
- B- Planos de Ordenación
- C- Memoria
- D- Ordenanzas Reguladoras.
- E- Plan de Etapas.
- F- Estudio Económico-Financiero.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-III-06
Certifico:
El Secretario, P.D.

OR.1.2.2. El alcance normativo de los documentos que integran el presente Texto Refundido de Plan Parcial se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña.

OR.1.2.3. La cartografía a escala 1/1000 que constituye la base gráfica sobre la cual se ha dibujado la planimetría tendrá carácter de cartografía municipal oficial y su uso será obligatorio para reflejar el emplazamiento y las determinaciones de cualquier actuación de planeamiento o de cualquier petición de licencia urbanística.

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

por el Pleno Municipal, en sesión de 5 MARZO 2007

Certifico:
El Secretario

OR.1.3. MODIFICACIONES

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

OR.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, se podrán formular Estudios de Detalle para completar o reajustar determinaciones establecidas en el planeamiento. Su contenido tendrá como finalidad establecer o readaptar según los casos:

- a) Completar o reajustar alineaciones y rasantes;
- b) La ordenación de volúmenes edificables; y/o
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, complementarias del planeamiento.

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

Por tanto, con el propio Plan Parcial, se prevee la utilización de los Estudios de Detalle en los siguientes casos:

- 1- En las parcelas P.IV.3 y P.V.1
- 2- En situaciones en las que como consecuencia del Proyecto de Urbanización definitivo y las dificultades topográficas pudiera necesitarse un ajuste de alineaciones.

OR.1.5. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

El proyecto de Compensación será una de las figuras destinadas al desarrollo del presente Sector, ajustándose a lo establecido en los arts. 115 al 121 y art, 157 de la Ley 9/02, así como a lo establecido por las demás disposiciones legales vigentes aplicables.

OR.1.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 110 de la Ley 9/02 así como a lo establecido en las secciones 2ª y 3ª del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña y a las determinaciones de los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a lo establecido en el presente Documento.

El contenido formal del proyecto de urbanización será el establecido en el artículo 110.3 de la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio Municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-III-06
Certifico:
El Secretario,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007Certifico:
El Secretario, 7.0

OR.1.7. LICENCIAS

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

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

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

La tipología básica del presente SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO es la Ordenación mediante Torres.

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

OR.1.8. CONCEPTOS

En cuanto a la terminología técnico-jurídica utilizada, deberá entenderse en el sentido estricto que se derive en cada caso de la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y sus desarrollos reglamentarios. Salvando siempre la procedencia de los textos legales, se definen a continuación una serie de términos que serán utilizados a lo largo de estas normas, de manera complementaria a lo establecido en el Título VI de las Normas Urbanísticas del vigente PGOM de A Coruña.

OR.1.8.1. Parcela.

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

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

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

El vigente PGOM de A Coruña posibilita la ocupación del subsuelo de espacios verdes y zonas libres de cesión obligatoria. Igualmente lo permite la Ley 9/02, en las condiciones estipuladas en su art. 47.8.

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

OR.1.8.2. Fachada o plano de fachada.

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

OR.1.8.3. Altura máxima, o obligatoria.

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

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-8-06Certifico:
El Secretario, 7.0

OR.1.8.4 Planta.

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

1. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera ó 1,50 metros por encima o por debajo de esta rasante, debidamente justificado.

2. Plantas inferiores a la baja.

Tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de 1,50 metros por encima de la rasante de la acera. Pueden ser:

a) Sótano.

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

b) Semisótanos

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1,50 m) por encima de la rasante de la acera o del terreno.

DOCUMENTO ORIGINAL
Fob.: El arquitecto municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-01-06
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-10-2009
Certifico:
El Secretario,
P.D.

OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **5 MARZO 2007**

OR.2.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Certifico:
El Secretario,

OR.2.1.1. Condiciones Higiénicas.

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

OR.2.1.2 Condiciones de Accesibilidad.

En el diseño del SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO de Plan Parcial se ha tenido en cuenta la Ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del presente Documento, ajustándose a la Ley 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2 y 33.2 y al Reglamento de Accesibilidad aprobado por el Decreto 35/2000.

OR.2.1.3 Ordenanzas Comunes de Forma y Volumen de los Edificios.

OR. 2.1.3.1 Edificabilidad:

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

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

OR.2.1.3.2 Sótanos:

El número de plantas de sótanos es libre y dependerá del programa del edificio. La altura mínima libre exigida en cualquier punto del sótano no podrá ser inferior a 2,20 m.

OR.2.1.3.3 Cubiertas:

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

A. Planas

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

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

Este volumen se retranqueará 3,30 m desde el plano de fachada (no se considerarán los salientes, ni los vuelos en fachada) en todas las fachadas y en cualquiera de ellas, exceptuando las cajas generadas por los elementos verticales de comunicación (escaleras, ascensor). En todo caso, la altura de este volumen no superará los 3,50 m., medidos desde la cara superior del último forjado de piso. En este caso, se permite elevar 1,60 m los antepechos con un tratamiento similar al de la fachada, a efectos de ocultar la volumetría debido a las instalaciones colectivas que se dispongan en ese plano.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo. El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de **22 - VII - 06**

Certifico:
El Secretario,

p. 0.

por el Pleno Municipal, en sesión de 5 MARZO 2007

Certifico:
El Secretario, 30

B. Inclinadas

Sobre la altura, fijada en el apartado de ALTURA Y Nº DE PLANTAS solamente se permitirá la construcción, en el interior del espacio definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara superior del último forjado de piso con el plano de todas las fachadas (no se considerarán los salientes, ni los vuelos en fachada) del sólido edificado que se eleva un metro ochenta centímetros (1,80 m) de altura y desde ésta una línea recta sin quiebros buscando la cumbre formando con la horizontal un ángulo de 15° como máximo.

En ningún caso la cumbre se elevará más de cuatro metros (4,00 m) sobre la cara superior del último forjado. Los faldones de cubierta serán continuos y sin quiebros.

No se permitirá ningún volumen por encima de los faldones de cubierta, a excepción de chimeneas, antenas y similares, que se integrarán en la estética del edificio.

OR.2.1.3.4 Tratamiento del sistema de espacios libres:

Los espacios libres de cesión podrán ubicar en el subsuelo garajes-aparcamientos, 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.

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

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

OR.2.1.3.5 Aparcamiento:

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

La disposición de los accesos a los sótanos se realizará preferentemente y siempre que sea posible de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

Los espacios libres de cesión 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.

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.

OR.2.1.3.6 Sistemas de comunicación vertical. Ascensores:

Se cumplirá lo establecido en el vigente PGOM de A Coruña.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 22-8-06
Certifico:
El Secretario, 30

DOCUMENTO MUNICIPAL,
Fdo. El Ayuntamiento Municipal,
Servicio Municipal de Urbanismo.

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

OR.2.1.3.7 Sistemas de comunicación vertical. Escaleras:

La caja de escaleras tendrá un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,20 m. No obstante lo anterior, las escaleras cumplirán la Normativa que en materia de prevención y evacuación de incendios se contiene en la NBE-CPI vigente, así como en las establecidas en el Decreto 311/1992 de la Xunta de Galicia. Las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco 1 m² de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja.

OR.2.1.4.8 Semisótanos

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario, P.D.

DOCUMENTO ORIGINAL
Fco.: El Arquitecto municipal
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22 FEB 06
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 5 MARZO 2009
 Certifico:
 El Secretario, PO.

OR.2.2.3. Zona III. Residencial. Comercial. Equipamientos y parcelas privadas libres de aprovechamiento.

OR.2.2.3.1. Uso Residencial.

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
 Vivienda libre.

- TIPOLOGIA:
 Edificación singular en TORRE.

- USOS:
 Característico

Residencial: Vivienda colectiva

Asociados

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

Complementarios

Residencia comunitaria en cualquier situación
 Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.
 Terciario Hotelero en cualquier situación.
 Terciario Salas de reunión en cualquier situación.
 Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación.
 Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano.
 Terciario Comercial en parcelas P.III.1 y P.III.15

Alternativos

En parcelas P.III.1 y P.III.15, si se opta por el Tipo Torre con "zócalo":

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

Prohibidos

Residencial en el "zócalo" de las parcelas P.III.1 y P.III.15. Y todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA OBLIGATORIA Y Nº DE PLANTAS:

Se establece la altura obligatoria de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS). Las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán lo establecido en el PGOM

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15 las cuales pueden optar por un desarrollo idéntico a las demás parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "Zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de torre con "Zócalo" será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle para regular la volumetría y las alturas.

Para el caso de desarrollo combinado, la altura del "Zócalo" será de 2 PLANTAS (BAJO + 1 PLANTA), ocupando dicho "Zócalo" la totalidad de la parcela salvo la retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 22-4-06
 Certifico:
 El Secretario, P.O.

DOCUMENTO ORIGINAL
 Fdo: El arquitecto municipal,
 Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario,

Las alturas permitidas para las dos plantas que constituyen el "zócalo" podrán alcanzar cada una los 5,40 m, con un mínimo de 3,50 m de suelo a suelo.

En el caso de sustituir el uso característico por el Uso Alternativo, en los edificios de las parcelas P.III.1 y P.III.15, la altura de plantas altas podrá alcanzar un máximo de 3,40 m de suelo a suelo, justificado por la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de instalaciones.

- **ALINEACIONES:**

Las definidas en la documentación gráfica aportada.

El plano "PO.3 Alineaciones" establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará en el ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente.

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15, las cuales de optar por un desarrollo combinado de torre (15 alturas) sobre "zócalo" (2 alturas) habrán de ubicar la torre dentro del ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente en el plano "PO.3 Alineaciones". Mientras que el "zócalo" puede ocupar la totalidad de la parcela salvo la retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

- **SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:**

La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "PO.3 Alineaciones".

- **OCUPACIÓN:**

- **Planta Baja:**

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones. La ocupación no excederá de la indicada en la documentación gráfica, (ver Plano PO-3).

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.

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15, las cuales de optar por un desarrollo combinado de torre sobre "zócalo" pueden alcanzar una ocupación de la totalidad de la parcela salvo la retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial

- **Sótanos:**

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

Los accesos a los sótanos se dispondrán facilitando un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.

Para el cumplimiento del estandar de plazas privadas de aparcamiento de cada uno de los edificios se podrá recurrir, excepcionalmente, a lo establecido en el artículo 47.8 de la Ley 9/02.

- **VUELOS:**

Se admite que la totalidad de las fachadas alcancen un metro de vuelo en las condiciones que establece el PGOM

- **CORNISAS Y ALEROS:**

No se permitirá la construcción de aleros.

- **PATIOS ABIERTOS A FACHADA:**

Cumplirán las condiciones que establece el PGOM

Aprobado inicialmente por la
 Junta de Gobierno Local en
 sesión de 22-XII-06
 Certifico:
 El Secretario,

P.D.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario, RS

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-XII-06
Certifico:
El Secretario,
P-1

OR.3. ORDENANZA ESTETICA.

OR.3.1. ORDENANZA ESTETICA DE URBANIZACION.

OR.3.1.1 SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS.

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

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

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

OR.3.1.2. PAVIMENTACIÓN.

La pavimentación de las vías de tránsito rodado variará en relación con la función y las características de cada caso concreto (tipo de tráfico) dentro de la red general.

OR.3.1.3. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Los preceptos establecidos para la definición de los Espacios Libres Públicos constituirán igualmente, y a todos los efectos, preceptos condicionantes para el diseño de los Espacios Libres Privados. Asimismo, lo descrito bajo este epígrafe esta orientado a dar la necesaria Calidad Ambiental y Paisajística.

Por tanto, el Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan Parcial precisará de un modo integral y coordinado las determinaciones del presente epígrafe y del Anexo IV, en aras de que el planeamiento urbanístico atienda sobre todo a razones de interés público encaminadas a la mejora los espacios de la ciudad, al descongestionamiento urbano, a la mejora de la articulación de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos, a la eliminación de barreras arquitectónicas, a la creación de nuevas dotaciones urbanísticas públicas, y a otros fines públicos para el mejor uso y disfrute de la urbe.

OR.3.1.3.1. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes de Dominio y Uso Públicos.

Los jardines públicos se compondrán de césped y de firmes duros aptos para la circulación peatonal, incorporando especies arbóreas, arbustivas y trepadoras cuya elección y ubicación vendrá definida en el Proyecto de Urbanización.

Se prohíben los acabados deslizantes o que pudieran, de algún modo poner en peligro la estabilidad y la integridad física de las personas, o por otra parte suponer una barrera o entorpecimiento para la circulación del peatón y de las personas con cualquier tipo de discapacidad física.

Se prohíbe el empleo de materiales deleznable o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.

Las especies vegetales y los criterios compositivos empleados se definirán por el Proyecto de Urbanización.

Las plantaciones y los elementos ornamentales responderán a un criterio de interés botánico, científico y educativo, a las tradiciones populares y urbanas y a la significación cultural y artística. El análisis químico del terreno determinará la conveniencia las especies vegetales más adecuadas al lugar.

No se condiciona el uso de materiales, especies vegetales, elementos de iluminación y mobiliario urbano, solamente se recomiendan aquellos que por su adecuación al

clima se han desarrollado o se desarrollan como soluciones contrastadas por el uso en la zona.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 5 MARZO 2007
 Certifico:
 El Secretario, *P.D.*

OR.3.1.3.2. Áreas de recreo de niños.

En los jardines públicos se reservarán áreas para el juego y recreo de niños que deberán urbanizarse siguiendo los criterios establecidos para los Jardines públicos, y dotándolas de zonas específicas destinadas al juego de los niños y a la práctica deportiva, que se pavimentarán con soluciones tales como la tierra y gravilla compactada o los acabados "blandos" tipo las baldosas de caucho. Estas áreas se equiparán con instalaciones específicas para los juegos infantiles y para la práctica deportiva, determinadas en el Proyecto de Urbanización.

DOCUMENTO ORIGINAL
 Fdo. El arquitecto municipal,
 Servicio municipal de Urbanismo.

OR.3.1.3.3. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados se urbanizaran en la totalidad de su superficie, exceptuando los elementos de acceso de vehículos, y tomando como objetivo prioritario la consecución de una continuidad espacial y de materiales empleados que confiera un mayor sentido de unidad al conjunto de espacios libres públicos y privados:

Para alcanzar la mayor unidad posible entre espacios libres públicos y privados, los materiales, sistemas constructivos e infraestructurales, tipologías y sistemas de mobiliario urbano e instalaciones de cualquier tipo así como las especies vegetales y los criterios compositivos, empleados y definidos todos ellos por el Proyecto de Urbanización para los sistemas de espacios públicos, serán de utilización y aplicación obligatoria en todo caso para los sistemas de espacios libres privados.

Por tanto, se prohíben las intervenciones aisladas y "fuera de contexto" que tengan por objeto crear ajardinamientos privados diferenciados en cualquiera de los términos expuestos así como el establecimiento de barreras visuales.

El ajardinamiento sobre los garajes-aparcamientos se realizará conforme a lo establecido en el P.G.O.M.

OR.3.1.4. ARBOLADO EN VÍAS PÚBLICAS.

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

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

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 22-XII-06
 Certifico:
 El Secretario,

OR.3.1.5. PASOS DE PEATONES.

Se señalarán en la propia calzada.

P.D.

OR.3.1.6. NORMAS PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

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

A ambos lados de la rampa, en una franja de 1,00m de ancho y en toda la superficie que ocupa la rampa, se utilizará un pavimento antideslizante totalmente diferente del resto de la acera de forma que pueda ser advertida la textura por los invidentes.

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

Se ha tenido en cuenta la Ley 8/1997 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, en el diseño del presente Plan Parcial. Este diseño se desarrollará y pormenorizará en el Proyecto de Urbanización y en cuantos documentos fuesen precisos para la tramitación del este documento, ajustándose a la Ley 8/1997 arriba mencionada, especialmente a lo dispuesto en sus artículos 5.2. y 33.2. así como al Reglamento de Accesibilidad aprobado por el Decreto 35/2000.

OR.3.1.7. RESIDUOS SÓLIDOS.

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

OR.3.1.8. MOBILIARIO URBANO.

El Proyecto de Urbanización establecerá las determinaciones relativas al mobiliario que se ha de emplear, a sus materiales, a su ubicación y a los sistemas constructivos e infraestructurales que precisen. Estas determinaciones serán aplicación obligatoria a todas las parcelas, ya sean públicas o privadas."

OR.3.1.9. INFLUENCIA DEL FERROCARRIL: PROTECCIONES

A los efectos de preservar la seguridad de las personas se instalara un vallado en el borde del dominio público de ferrocarril con el ámbito del plan parcial. Dicho vallado estará constituido por elementos ligero de soporte y malla reticular que permita el crecimiento de plantas trepadoras, impidiendo el paso y no obstaculizando la visión del paso del ferrocarril.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario. P.D.

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-ELV-06
Certifico:
El Secretario,
P.D.

El Secretario
Certifico:
..... sesión de
por el Pleno Municipal, en
Aprobado definitivamente

OR.3.2. ORDENANZA ESTETICA DE EDIFICACIÓN.

Se establecen para la edificación las Normas Éticas y compositivas descritas a continuación

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **2 MARZO 2004**

OR.3.2.1. COMPOSICIÓN PLÁSTICA DE LOS EDIFICIOS.

El Secretario, P.D.

La volumetría se desarrollará dentro de los límites establecidos en el presente Documento. Para lograr que los edificios tengan una unidad plástica se redacta esta Ordenanza que formula un tratamiento de carácter unitario para el conjunto de los mismos, exceptuando únicamente los edificios denominados P.IV.3 y P.V.1 (dispuestos en las Zonas IV y V respectivamente) que por su carácter singular están sujetos a la Ordenanza Especifica O.R.2.3.

Ello provoca que se establezca la descomposición de cada uno de ellos en tres zonas o franjas diferentes: Arranque, Fuste y Coronación.

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

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

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo: El secretario municipal
Servicio municipal de urbanismo.

ARRANQUE 1/4 H

Materiales:

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

Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

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

FUSTE 2/4 H

Materiales:

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

Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

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

CORONACIÓN 1/4 H

Materiales:

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

Relación lleno-vacío: elementos compositivos:

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

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... **22-III-06**
Certifico:
El Secretario, P.D.

el elemento denominado FUSTE, en la medida en la que la funcionalidad del edificio tolere su aumento.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2004
Certifico:
El Secretario, P.D.

OBSERVACIONES

1. El volumen resultante de la disposición de los elementos de acceso al edificio (elementos de comunicación vertical: escaleras y ascensores, locales de instalaciones, etc...), se resolverá como una unidad compositiva integradora con el resto del edificio, asumiendo las características de retranqueo con respecto a las fachadas que la planta baja libre requiere.

2. No obstante, al objeto de conferir un carácter unitario al elemento edificado, el material empleado en las diferentes partes del mismo (ARRANQUE, FUSTE y CORONACIÓN), podrá ser de la misma naturaleza.

OR. 3.2.2. TENDEDEROS.

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

OR.3.2.3. SEMISOTANOS.

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

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-XII-06
Certifico:
El Secretario,
P.D.

OR.3.2.4. ROTULOS.

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

OR.3.2.5. MARQUESINAS.

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

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

OR.3.2.6. PLANTAS BAJAS.

La planta baja se realizará con un tratamiento estético acorde a la composición plástica del edificio, potenciando en la medida de lo posible la diafanidad de la planta baja mediante el empleo de materiales de naturaleza ligera.

En las edificaciones tipo Torre la ocupación de la planta baja con los locales de instalaciones auxiliares no superará el 50% del total de la superficie.

En las edificaciones tipo Torre con "Zocalo" la ocupación en planta baja se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza Especifica Zonal de aplicación.

OR.3.2.7. CUBIERTAS.

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

DOCUMENTO OFICIAL
Fdo.: El arquitecto
Servicio Municipal de Urbanismo

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2006
Certifico:
El Secretario, P.D.

Aprobado definitivamente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de - 3 FEB 2006
Certifico:
El Secretario, p.d.

PARCELA C+Z-1

- ADJUDICATARIO:** CONSTRUCCIONES FONTENLA, S.A.
- SUPERFICIE:** 2.444,42 m².
- DESCRIPCIÓN:** Parcela de dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros con cuarenta y dos decímetros cuadrados de superficie sobre rasante, cuya superficie destinada a la edificación se resolverá en estudio de detalle. Linda: Norte, sistema viario interior; Sur, CO; Este, parcela ZV-3; y Oeste, sistema viario interior.
- TÍTULO:** Adjudicada en pleno dominio en el Proyecto de Compensación del Polígono Único del Plan Parcial "Sector S-7, Recinto Ferial", previsto por el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.
- USOS:** El fijado como característico en la ordenanza correspondiente del vigente Plan Parcial del Sector S-7, Recinto Ferial.
- EDIFICAB. MÁX.:** 10.500 m².
- APROVECHAM.:** 10.500 m².
- CARGAS:** Afecta al pago del 5,742% equivalente a 963.913,14 €, del importe de gastos previsto en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
- CUOTA:** 5,742%

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-11-06
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Zona-I

Zona-II

Zona-IV

Zona-V

Zona-III

702237320



PARCELA C+Z1	
SUPERFICIE :	2.444,42 m ²
EDIFICABILIDAD MAX.:	10.500,00 m ² lucrativos
USO SUBSUELO:	Garaje aparcam. y compatibles
TITULARIDAD :	PRIVADA

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de **5 MARZO 2007**
 El Secretario, *P.D.*

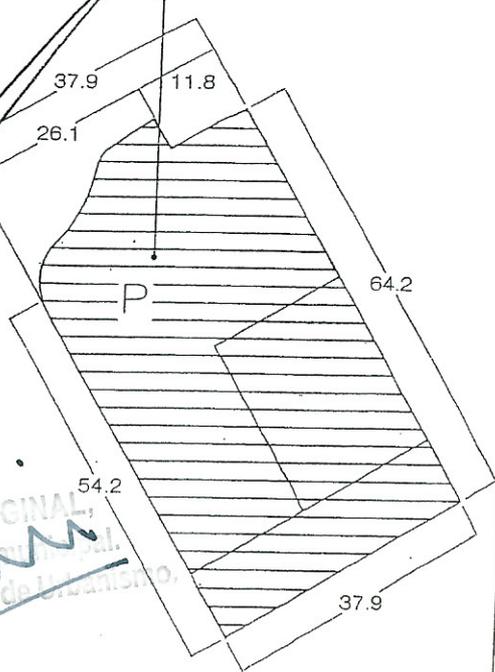
0 20 40 100m
 ESCALA 1: 4.000

P
AL

PARCELA: 2.444,42 m²
 EDIFICABILIDAD MAXIMA: 10.500,00 m²

Aprobado inicialmente por la
 Junta de Gobierno Local en
 sesión de **22-21-06**
 Certifico:
 El Secretario,
P.D.

Aprobado definitivamente por la
 Junta de Gobierno Local, en
 sesión de **3 FEB 2006**
 Certifico:
 El Secretario, *P.D.*



DOCUMENTO ORIGINAL,
 Feb.: Enrique Lora
 Servicio Municipal de Urbanismo

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL
 PLAN PARCIAL SECTOR S-7 "RECINTO FERIAL" DEL PGOM DE LA CORUÑA.

ESCALA 1: 1.000

PARCELA C+Z1

RESIDENCIAL.VIVIENDA COLECTIVA LIBRE

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7
RECINTO FERIAL

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. MEMORIA

Como se recoge en el Plan Parcial (en el apartado OR 2.2.3 (Normas de edificación. Zona III)), el presente Estudio de Detalle lo que pretende es definir la solución denominada en el Plan Parcial "torre con zócalo":

"Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.5 las cuales pueden optar por un desarrollo idéntico a las demás parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "Zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de torre con "Zócalo" será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle para regular la volumetría y las alturas."

B. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO L9/02 Y L15/04.

El presente documento tiene por objeto ordenar los volúmenes edificables dentro de la parcela privada sin:

- alterar el destino urbanístico del suelo.
- incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- prever la apertura de viales públicos.
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- Parcelar el suelo.
- Desconocer o infringir las determinaciones del plan parcial.
- Establecer nuevos usos y ordenanzas.

ORIGINAL,
Firma Legitimada por el Pleno Municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

3. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

A. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y OTROS.

Altura obligatoria y número de plantas:

Altura obligatoria 17 plantas:

- Zócalo: 2 plantas (BAJO + PRIMERA) de altura de 3,50 a 5,40 metros de suelo a suelo.
- Torre: 15 plantas altas (de SEGUNDA A DIECISEIS) de altura de 2.90 a 3.10 metros de suelo a suelo cumpliendo con lo establecido en el PGOM de A Coruña.

Alineaciones:

No se modifican alineaciones establecidas por el Plan Parcial para la parcela.

Rasantes:

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-XII-06
Certifico:
El Secretario, J.F.

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA PIII-01 DEL PLAN PARCIAL S-7,
RECINTO FERIA

No se modifican las rasantes del Plan Parcial.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2004
Certifico:
El Secretario,

Ocupación:

Estudio de Detalle:

Sótano: el 100% de la parcela P.III.1.
Planta Baja y 1ª: Zócalo: la ocupación es la definida en el plano de ordenación mediante una línea poligonal que representa la ocupación máxima que pueden presentar cada una de las plantas que componen el zócalo.
Planta 2ª a 16ª: Torre: la ocupación de la torre es la definida en el plano de ordenación por la poligonal correspondiente.

Comparativo de Edificabilidad:

Estudio de Detalle:

Zócalo: Se definirá en proyecto de edificación.
Torre: Se definirá en proyecto de edificación.
Total: 10.500,00 m2.

Plan Parcial (apartado M 4.4.3. Zona III. Residencial):

"C+Z1

...
Aprov. Lucrativo por torre: 10.500,00 m2."

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-III-06
Certifico:
El Secretario,

Por lo tanto la propuesta recogida en el presente documento **NO AUMENTA la ocupación del suelo, ni las alturas edificables, ni la edificabilidad asignada a la parcela.**

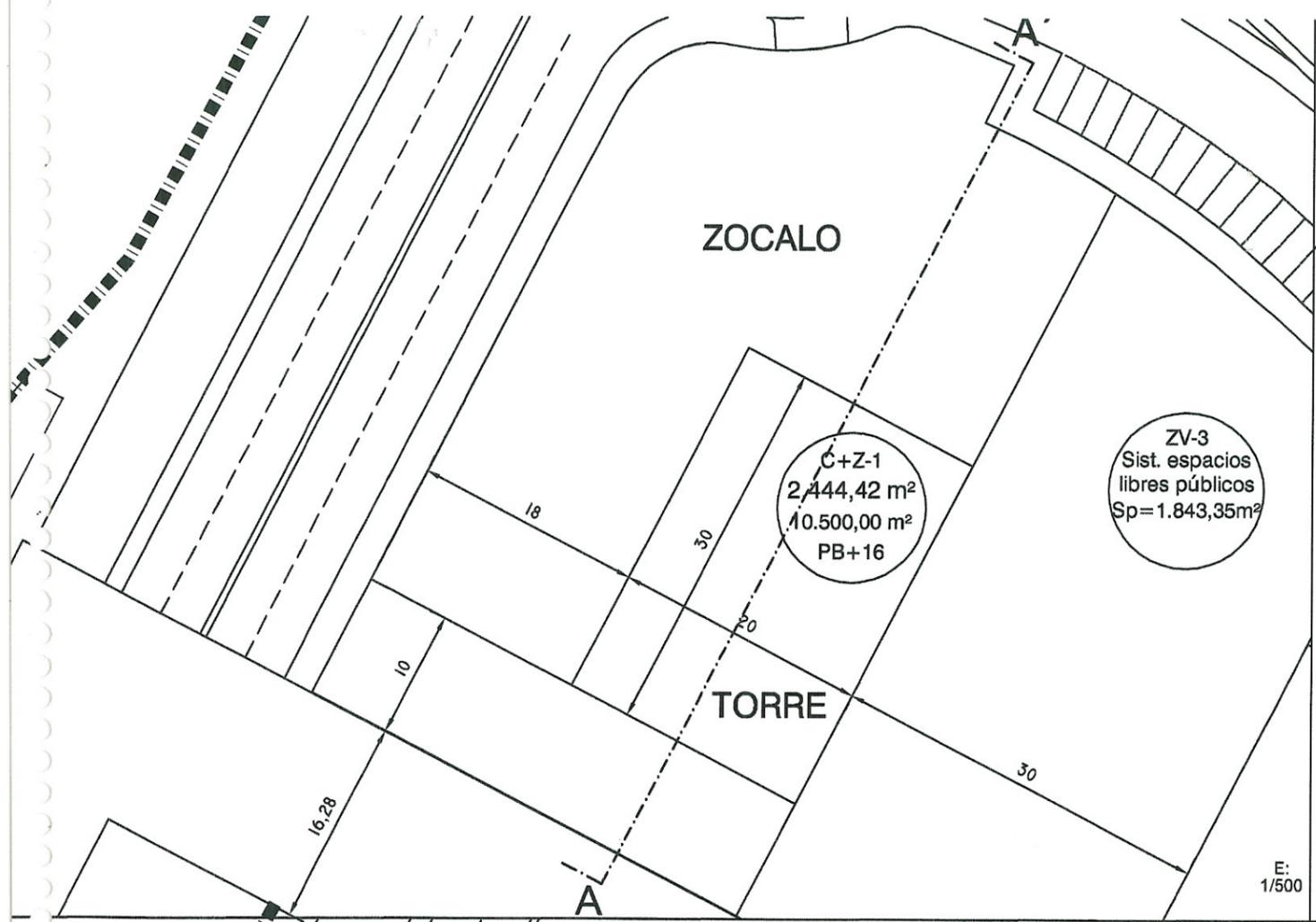
Suponiendo que ocupamos la totalidad del volumen, tendríamos una superficie aproximada de 12.600 m2 (2x1.800+15x600), que sobre los 10.500 m2 de edificabilidad, supone aproximadamente un 20%.

El PGOM de A Coruña en su título 4 (art. 6.4.1.) recoge los espacios que no computan edificabilidad como soportales, cuartos de instalaciones, conductos de ventilación e instalaciones, huecos de ascensores, etc,... además no hay obligación de ocupar la totalidad del volumen propuesto, pudiendose proyectar patios de parcela y patios abiertos en fachada.

Por lo tanto entendemos justificado que el volumen teórico proyectado permite ajustar la edificación que se proyecte a la edificabilidad de la parcela.

B. PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fcb.: Enquileta Municipal,
Servicio Municipal de Urbanismo.



**OPCION TORRE CON ZOCALO
ORDENACION DE VOLUMENES**

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario, R.D.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 8/06
..... se presenta con fecha 22 NOV. 2006
para su
El funcionario encargado

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22-21-06
Certifico:
El Secretario, R.D.

