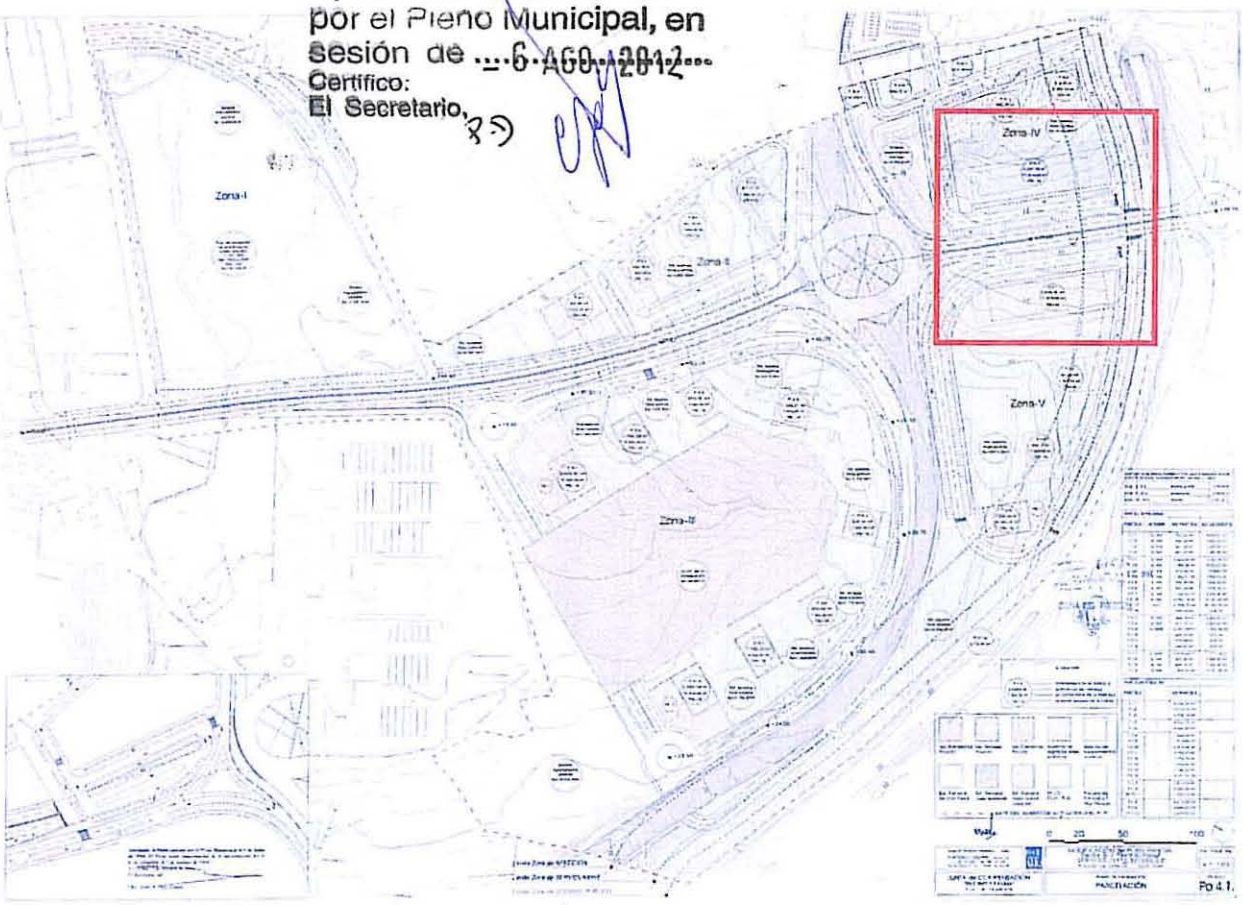
ID. 584 V 00_PAD 631/336/2009

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO 2012...
Certifico:
El Secretario,



MODIFICACIÓN DEL 2º TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 RECINTO FERIAL

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del ...MPPA 1/09..... se presenta con fecha 18/01/12 para su ...tramitación
El funcionario encargado,

ZONAS IV-V, parcelas P.IV.3 y P.V.1

SITUACIÓN: PARCELAS P.IV.3 y P.V.1 DEL SECTOR S-7 RECINTO FERIAL
PROPIETARIO: CORPORACIÓN CAIXA GALICIA
ARQUITECTO: FERMÍN VÁZQUEZ HUARTE-MENDICOA

ENERO 2012

0. PROMOTOR /REDACTOR 4

1. OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 4

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES 4
1.2. ÁMBITO 5
1.3. MARCO NORMATIVO 6
LEY DEL SUELO DE GALICIA 6
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA 6
PLAN P. DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-7 DENOMINADO RECINTO FERIAL 6
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL 10
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZA 23

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA 24

2.1. RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN 24
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 29
2.2.1. Descripción de la propuesta arquitectónica 29
2.2.2. Aprovechamiento lucrativo 30
2.3. CUADRO COMPARATIVO DE VOLÚMENES Y APROVECHAMIENTOS 31
2.4. AFECCIONES SOBRE PARCELAS 33
2.4.1. AFECCIONES AERONÁUTICAS 33
2.4.2. AFECCIONES DE FERROCARRILES 35
2.5. CUMPLIMIENTO DE DECRETO 35/2000 ACCESIBILIDAD 37
2.6. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010 HABITABILIDAD 37
2.7. ESTUDIO DE ASOLEO 40

3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN 45

OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS 45
OR.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE 45
OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN 45
OR.2.1 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN 45
OR.2.2 ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS 45
OR.2.3 ORDENANZA ESPECÍFICA, PARCELAS P.IV.3 y P.V.1 49
OR.3. ORDENANZA ESTÉTICA 54
OR.3.2. ORDENANZA ESTÉTICA DE EDIFICACIÓN 54

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 55

4.1. ESTADO ACTUAL 55

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 MAR. 2012
Certifico:
El Secretario,

4.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 56

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,
PD

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6.AGO.2012
Certifico:
El Secretario, P.D.

0. PROMOTOR /REDACTOR

El promotor del presente documento es la sociedad :
CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.
Av. Linares Rivas, 30-9º 15005 La Coruña
CIF. B-15.981.822

Redactor:
El redactor de la modificación del plan parcial es el arquitecto Fermín Vázquez Huarte-Mendicoa /arquitecto habilitado nº11504 en el Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (C.O.A.G).

C/Josep Tarradellas nº123 planta 9ª
08029 Barcelona
Tel. 93 363 79 79
NIF: 51.358.715-Z

1. OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

Las parcelas P.IV.3 y P.V.1, del plan parcial del Sector S-7, denominado Recinto Ferial, de A Coruña, objeto de esta modificación, se sitúan a ambos lados de la Avenida de la Universidad (vía que cruza el recinto y lo conecta a la ciudad) y se constituyen en su zona y en el conjunto del Plan Parcial como parcelas singulares dadas las mayores alturas fijadas y su ubicación en el sector. El tratamiento del lugar como un espacio emblemático se valora como un punto de atracción y manifiesta la necesidad de una arquitectura representativa que interprete ese espacio como un lugar-puerta.

La presente modificación del segundo texto refundido del plan parcial del Sector S-7, denominado Recinto Ferial, de A Coruña, se redacta con el objeto de modificar, por los motivos explicados en el apartado 2.1 de la presente Modificación y amparado en el marco normativo actual, las alturas máximas permitidas de plantas piso, plantas bajas y última planta de las parcelas P.IV.3 y P.V.1, y los parapetos de cubierta. Las alturas libres, diferentes a las definidas genéricamente en el PGOM, son técnicamente necesarias según se justifica en el presente documento y suponen la conveniencia de la modificación de las alturas máximas de la edificación definidas en el Plan Parcial. También es objeto de modificación el número de plantas de la parcela P.V.1 y el cambio de la tipología de torre con zócalo a torre.

Tal y como señala el Texto Refundido del Plan Parcial, las parcelas P.IV.3 y P.V.1 del Sector S-7, denominado Recinto Ferial, requieren la redacción de un Estudio de Detalle que defina la Ordenación

Volumétrica y Estética de los edificios. La presente modificación tiene por objeto también definir dichas características, por lo que no será necesaria la redacción posterior de un Estudio de Detalle.
En ningún caso la presente modificación tiene por objeto modificar los índices de aprovechamiento lucrativo ni las superficies asignadas en el Segundo texto refundido del plan parcial del Sector S-7.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de - 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

1.2. ÁMBITO

Este documento se circunscribe a las parcelas P.IV.3 y P.V.1 pertenecientes a las zonas IV y V del sector S-7, definido así por el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña y afecto por el Plan Parcial del sector S-7 denominado Recinto Ferial. Dicho sector se sitúa en el sur del municipio de Coruña, en la zona comprendida entre el núcleo rural de Someso y los equipamientos de uso público y privado situados al suroeste de la Avenida de Alfonso Molina.

Zona IV

La 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 (parcelas P.IV.1 y P.IV.2), y un tercer volumen con un uso terciario de oficinas y comercial (parcela P.IV.3).

La parcela P.IV.3 cuenta con una superficie de 3.251,28 m2. La parcela linda al Noroeste con una línea de 33,40m, e Sureste con una curva de 31m y al Suroeste con una línea de 104,4m en total (presenta un retranqueo de 5m), con el vial -2- que forma parte del viario interior definido en el *Proyecto de Urbanización del Sector S-7*. Al Noreste, linda con una línea de 102,4 m con la parcela ZV-10 que forma parte del sistema de espacios libres públicos del sector.

El vial nº2 tiene dos accesos a la Avenida de la Universidad (en el lado Suroeste de la parcela), vial que en el Plan General está clasificado como Sistema General. Este vial cruza el Sector S-7 de este a oeste y tiene como misión principal el conectar las vías secundarias o de servicio con el resto del viario de la ciudad.

*Ver documentación gráfica (planos **A1A01, A1B01, A1B02, A1B03** y **A1B04**)*

Zona V

La zona V es una zona de 38.878,14 m2. Es un ámbito de fuerte pendiente en su topografía, de desarrollo lineal y delimitado en sus tres bordes por los tres sistemas de comunicación generales: carretera a POCOMACO, Avda. 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 de 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.

La parcela P.V.1 cuenta con una superficie de 2.939,46 m2. La parcela linda al Noreste con una línea de 88,30m y una curva de 12,10m, y al Sureste con una curva de 31,50m con el vial -3- que forma parte del viario interior definido en el *Proyecto de Urbanización del Sector S-7*. Al Noroeste linda con una línea de 26 m y al Suroeste con una línea de 92,40m con la zona verde que forma parte del sistema de espacios libres públicos del sector.
La parcela, en su lado Suroeste, tiene cedida por el sistema de espacio público, en todo el volumen bajo rasante, una franja de 10 m de ancho y 92,40m de largo. Ésta superficie de cesión es de 924 m2 por planta de sótano.

El vial nº3 tiene dos accesos a la Avenida de la Universidad (en el lado Noreste de la parcela), vial que en el Plan General está clasificado como Sistema General. Este vial cruza el Sector S-7 de este a oeste y tiene como misión principal el conectar las vías secundarias o de servicio con el resto del viario de la ciudad.

*Ver documentación gráfica (planos **A1A01, A1B01, A1B02, A1B03** y **A1B04**)*

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO. 2012...
Certifico:
El Secretario,

1.3. MARCO NORMATIVO

LEY DEL SUELO DE GALICIA

La redacción de la presente modificación del segundo texto refundido del plan parcial del Sector S-7 se atendrá a lo convenido en la Ley 9/2002 de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y sus sucesivas modificaciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

La presente modificación del segundo texto refundido del plan parcial del Sector S-7 entra en el marco legal del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de A Coruña, aprobado definitivamente por el pleno municipal del 19 de Octubre de 1998.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-7 DENOMINADO RECINTO FERIAL

Las parcelas P.IV.3 y P.V.1 a las que se refiere el presente documento vienen reflejadas a través del documento que desarrolla este ámbito, el Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial, del que se han aprobado diferentes documentos, siendo el último el "SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO" de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 denominado Recinto Ferial aprobado definitivamente el 5 de Julio de 2004 por Pleno Municipal.

La Ordenación volumétrica y Estética de las parcelas P.IV.3 y P.V.1 (objeto de la presente modificación de plan parcial), están afectadas por "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3 de las

Ordenanzas Reguladoras del "SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO" de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 denominado Recinto Ferial.

Dentro del Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 Recinto Ferial, las parcelas P.IV.3 y P.V.1 de las zonas IV y V respectivamente vienen definidas en los planos PO.1, PO.2, PO.3 y PO.4.1, así como en la memoria, en los puntos que se reflejan a continuación:

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO. 2012...
Certifico:
El Secretario,

" M.4.2 ESTRUCTURA

[...]

ZONA IV:

Es una zona de 21.007,70m2.

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 comercia

ZONA V:

Tiene una superficie de 38.878,14 m2.

Es un ámbito de fuerte pendiente en su topografía, de desarrollo lineal y delimitado en sus tres bordes por los tres sistemas de comunicación generales: carretera a POCOMACO, Avda. 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 de 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.4.4 ORDENACIÓN DE LOS USOS

[...]

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 mayor parte por el 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 su implantación en el suelo, garantizando un fácil soleamiento, con viviendas de al menos una doble orientación y fundamentalmente porque permite liberar espacios 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 prevén 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 Comercial*
- *Terciario Hotelero*
- *Terciario Hostelero*
- *Residencia Comunitaria*

Todas las torres tendrán una ***altura obligatoria*** *de DIECISETE 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 podrán alcanzar una altura máxima de TREINTA Y TRES ALTURAS = PLANTA BAJA + 32 PLANTAS*
Se señalan a continuación las superficies de las diferentes zonas residenciales:

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 6 AGO. 2012.
Certifico:
El Secretario,

[...]

Zona V. Residencial.

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

[...]

G	*·Dimensiones:*	*A determinar por el Estudio de Detalle. Véase ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3*
	·Superficie en planta:	*2939,46 m²*
	·Altura máxima:	*33=B+32 Plantas, Véase Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3*
	·Aprov lucrativo por torre	*17974,68 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 el 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*
	Véase Ordenanza Especifica Zonal OR.2.2.4 y Ordenanza Especifica OR.2.3
- Superficie parcela:	*3.251,28 m2*
- Altura máxima:	*33=B+32 Plantas*
- Aprov. Lucrativo:	*17.974,68m2*

TOTAL TERCIARIO APROV. LUCRATIVO:..... 17.974,68m2 "

" M.4.11 PARCELACIÓN INDICATIVA

[...]

El presente Documento de 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 PO4.1 "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 CARACTERÍSTICO*
[...]				
ZONA 4				
P.IV.1	*484,18 m2*	*6.803,20 m2*	*B+XVI*	*Residencial*
P.IV.2	*512,15 m2*	*6.803,20 m2*	*B+XVI*	*Residencial*
P.IV.3	*3.251,28 m2*	*17.974,68 m2*	*B+XXXII*	*Terciario*
TOTAL ZONA	*12.169,41m2*	*31.581,08 m2*		
ZONA 5				
P.V.1	*2.939,46 m2*	*17.974,68 m2*	*B+XXXII*	*Residencial*
P.V.2	*801,20 m2*	*7.900,00 m2*	*B+XVI*	*Residencial*
P.V.3	*869,70 m2*	*7.900,00 m2*	*B+XVI*	*Terciario*
P.V.4	*1.093,54 m2*	*10.500,00 m2*	*B+XVI*	*Terciario*
TOTAL ZONA	*20.918,32 m2*	*44.274,68 m2*		

[...]"

La parcela P.V.1, como figura en la documentación gráfica, en su lado Suroeste, tiene cedida por el sistema de espacio público, en todo el volumen bajo rasante, una franja de 10 m de ancho y 92,40m de largo. Esta superficie de cesión es de 924 m2.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO. 2012....
Certifico:
El Secretario,
PD.

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial del sector S-7 establece como normativa unas Ordenanzas Reguladoras compuestas por:

OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS
OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN
OR.3. ORDENANZA ESTÉTICA

A continuación, se hace una recopilación de las diferentes ordenanzas del Segundo texto refundido del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial que afectan a las parcelas objeto de la presente modificación de plan.

OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

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.

[...]

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

COPIA DEL ORIGINAL

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.

[...]

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...5 AGO 2012...
Certifico:
El Secretario, PD

COPIA DEL ORIGINAL

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.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO. 2012....
Certifico:
El Secretario, P.D

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.

COPIA DEL ORIGINAL

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.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario, PD

OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

OR.2.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

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.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

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.

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 cumbrera formando con la horizontal un ángulo de 15º como máximo.
En ningún caso la cumbrera se elevará más de cuatro metros (4,00 m) sobre la cara superior del ultimo 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.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2011
Certifico:
El Secretario, PD

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.

COPIA DEL ORIGINAL

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

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 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,
PD

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO 2012
Certifico: El Secretario. PD

OR.2.2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS

[...]

OR.2.2.4. Zonas IV-V Residencial. Terciario Oficinas y Comercial, Equipamientos y Parcelas Privadas Libres de Aprovechamiento.

Las parcelas denominadas P.IV.3 y P.V.1 constituyen dos parcelas singulares en sus respectivas zonas y en el conjunto del Plan Parcial por cuanto sus alturas pueden alcanzar las 33 PLANTAS (BAJO + 32 PLANTAS). Es por ello que su Ordenación Volumétrica se remite a la redacción de sendos Estudios de Detalle.

Para las parcelas P.IV.3 y P.V.1, (edificación TIPO G), la Ordenación Volumétrica y el Aprovechamiento Edificable está afectado por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3. de este documento.

OR.2.2.4.1 Uso Residencial

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Vivienda libre.

- TIPOLOGÍA:
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 edificio P.V.4
Alternativos	En edificios P.V.1 y P.V.4. 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.V.1 y P.V.4. 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).

COPIA DE GESTIÓN

Las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán lo establecido en el PGOM

Constituyen casos singulares las parcelas: P.IV.3 y P.V.1 que, como se menciono, serán objeto de sendos Estudios de Detalle.

Igualmente constituye un caso singular la parcela P.V.4 la cuale puede optar por un desarrollo identico a las demas 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 volumetria 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.
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 el edificio de la parcela P.V.4, 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 la parcela P.V.4, la cual, de optar por un desarrollo combinado de torre (15 alturas) sobre "zócalo" (2 alturas) habrá 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.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:
La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "PO.3 Alineaciones".

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 6 AGO. 2012 ...
Certifico:
El Secretario,

- 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.V.4, la cual, de optar por un desarrollo combinado de torre sobre "zócalo" puede alcanzar una ocupación de la totalidad de la parcela.

  - 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.

COPIA DEL O

Para el cumplimiento del estandar de plazas privadas de aparcamiento de cada uno de los edificios se podra recurrir, excepcionalmente, a lo establecido en el articulo 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 definitivamente por el Pleno Municipal, en sesion de .....
Certifico:
El Secretario, - 6 AGO. 2012
P.D

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.2.4.2 Terciario Oficinas.

Tal y como se ha descrito, la parcela denominada P.IV.3 constituye un caso singular dentro de la Zona IV y en el conjunto del Plan Parcial por cuanto su altura puede alcanzar las 33 PLANTAS (BAJO + 32 PLANTAS). Es por ello que su Ordenación Volumétrica se remite a la redacción de un Estudio de Detalle.

Para la parcela P.IV.3 (edificación TIPO G), la Ordenación Volumétrica y el Aprovechamiento Edificable está afectado por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el apartado 2.3. de este documento.

- TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE. Ordenación remitida a Estudio de Detalle.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

- USOS:

Característico	Terciario Oficinas
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Terciario Comercial Terciario Espectáculos y recreativo Terciario Hotelero Terciario Hostelero Terciario Salas de reunión Terciario Hostelero
Alternativos	Dotacional Residencia comunitaria
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- OCUPACIÓN:
  - Planta Baja:
  La definida en la documentación gráfica de este documento.
  - Sótanos:
  Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente. Los accesos a los sótanos se dispondrán de acuerdo a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación.
  Los garajes se ubicarán en la totalidad de las plantas sótanos de la parcela. Los accesos a los sótanos se dispondrán de forma concentrada y uniforme, al objeto de facilitar un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y de posibilitar la continuidad de los espacios libres.

COPIA DEL ORIGINAL

OR.2.3. ORDENANZA ESPECÍFICA, PARCELAS P.IV.3 y P.V.1.

Para las parcelas P.IV.3 y P.V.1, (TIPO G) se procederá a la Ordenación Volumétrica y Estética de cada uno de los edificios mediante la figura de Estudio de Detalle.

En dichos Estudios de Detalle se deberá materializar la edificabilidad total de las edificaciones TIPO G en sendos únicos volumenes compuestos de varios cuerpos para atender las diversas necesidades del programa, no superando en cualquier caso la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJO+32 PLANTAS).

OR.2.4. PROCESO DE EDIFICACIÓN, PLAZOS.

A partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad se establecen los siguientes plazos

USO	Plazo para solicitar licencia de construccion de la edificación. A contar a partir de la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad	Plazo para finalizar las obras. A contar a partir de la fecha de otorgamiento de licencia.
COMERCIAL	CUATRO AÑOS (4)	TRES AÑOS (3)
VIVIENDA - VPO	CUATRO AÑOS (4)	TRES AÑOS (3)
VIVIENDA LIBRE, EXCEPTO PARCELA P.V.1	CUATRO AÑOS (4)	TRES AÑOS (3)
VIVIENDA LIBRE PARCELA P.V.1 Y USO TERCIARIO PARCELA P.IV.3 A ORDENAR POR ESTUDIO DE DETALLE	CUATRO AÑOS (4)	CINCO AÑOS (5)

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

OR.3. ORDENANZA ESTÉTICA

[...]

COPIA DEL ORIGINAL

OR.3.2. ORDENANZA ESTETICA DE EDIFICACIÓN.

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

OR.3.2.1. COMPOSICIÓN PLÁSTICA DE LOS EDIFICIOS.

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 Específica 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):

ARRANQUE 1/4 H

Materiales:
Se propone, de modo preferente el uso de materiales de naturaleza pétrea 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.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO 2012...
Certifico:
El Secretario,

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, entiéndase 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

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

COPIA DEL

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.

OR.3.2.4. ROTULOS.

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

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 5 de abril de 2012
Certifico: El Secretario,

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 ajustara 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."

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZA

OR.2.2.4.1 Residencial Parcela P.V.4

Por la que se elimina la posibilidad de hacer sobre la misma una torre con zócalo y se modifica en consecuencia el régimen de usos previstos para la misma.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario,

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACIÓN

La nueva intervención arquitectónica se inserta en un amplio conjunto de operaciones urbanísticas que tienen por objeto recuperar y dar continuidad al tejido urbano en la puerta de la ciudad, revitalizándolo y uniéndolo al campus universitario. Su situación privilegiada, en un alto a la entrada de la ciudad, así como su singularidad, al ser las únicas edificaciones de más de 100m de altura, dotan a la intervención de una relevancia que trasciende la meramente estética o compositiva, convirtiéndose en un hito urbanístico referente de la ciudad, perdurable en el tiempo.

La nueva ordenación tiene como objetivo la consolidación del tejido urbano, la reactivación y la dinamización de la zona, tratándose de una de las intervenciones más emblemáticas de la ciudad de A Coruña. Las Torres de las parcelas P.IV.3 y P.V.1 se erigen como un icono actual y referente urbano, que mediante su configuración formal, enfatizan la nueva puerta de acceso a la ciudad y se constituyen como un hito fundamental dentro del ámbito coruñés.
El ámbito que abarca el proyecto sobrepasa el espacio estrictamente arquitectónico, entrando a formar parte del terreno de la representatividad social, cultural, tecnológica y turística de la ciudad, por lo que se convierten en edificios que cumplen un papel específico dentro de la comunidad, tanto en el ámbito del plan parcial como en el de la totalidad de la ciudad de A Coruña. Su lugar es el de la dotación de un icono que representa la ciudad en el panorama internacional.

El conjunto propuesto se articula en un grupo compositivo de tres cuerpos aparentes en altura, dentro del cual, la torre de oficinas (parcela P.IV.3) destaca como el elemento insigne.
La torre de viviendas (parcela P.V.1) se conforma como la macla de dos cuerpos de menor escala y alcanza una altura de 119m. Como resultado, el trío de elementos evita la generación y reducción del conjunto en una pareja de torres, pues su naturaleza, programa, necesidades y carácter son diversos. Al tiempo, las torres realzan su presencia al modelar y tallar los volúmenes por medio de la transformación geométrica y la analogía pétrea, generando un conjunto de gran singularidad y notable presencia urbana.

La configuración formal busca concentrar más los usos en los volúmenes edificatorios en altura, liberando en la mayor medida posible las parcelas en planta baja para crear uno espacios libres que se unen física y funcionalmente al espacio urbano.

En la parcela P.V.1, se opta por la Tipología de edificio "Torre", liberando la planta baja y creando así espacios libres, tal y como se describe más detalladamente en el apartado *2.2 Descripción de la Ordenación Propuesta* de este documento, a diferencia de la ordenación sugerida en la documentación gráfica del

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO 2012
RECINTO FERIAL. A CORUÑA.
Certifico:
El Secretario,

segundo texto refundido del plan parcial del sector S-7 en el que se plantea un zócalo de dos plantas de planta rectangular dando frente a la avenida de la Universidad.
En la parcela P.IV.3, se opta por la Tipología de edificio "Torre con zócalo", pero tal y como queda reflejado en los planos de ordenación, la geometría del zócalo permitirá la creación de áreas libres en planta baja. En vez de erigir una caja de dos plantas alineada a la avenida de la Universidad, tal y como se planteaba en la documentación gráfica del segundo texto refundido del plan parcial del sector S-7, se plantea una configuración que busca diluirse con el espacio público adyacente: el zócalo, de una sola planta y con cubierta ajardinada, se levanta desde la rasante de la calle y se abre creando una plaza acceso frente a la Avenida Universidad enfatizando así la condición de puerta-acceso de dicha parcela.

La ordenación del volumen de la parcela P.IV.3 presenta una planta rectangular de dimensiones máximas de 46,20 x 27,40 metros. La geometría rectangular permite y potencia una configuración de oficinas que obedezcan a criterios de racionalidad, funcionalidad y versatilidad fundamentados sobre las directrices espaciales, modulares y flexibles. El perímetro de las plantas decrece a partir de la planta P03 hacia arriba, enfatizando su esbeltez; pierde materia disminuyendo la superficie de sombra arrojada.

En la torre doméstica, la planta quebrada deviene idónea a la disposición de viviendas capaces de desarrollar diversidad tipológica, al tiempo de dotarlas de múltiples orientaciones y visuales, permitiendo unas condiciones de vivienda exterior así como de calidad de la vivienda, que cumplen los criterios fijados en el artículo 4 del decreto 29/2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

Por otro lado, la complejidad técnica y tecnológica de unas torres de estas características (edificio en altura) supone un reto para cualquier entidad promotora y para los técnicos que deben hacerla realidad. La ausencia de ejemplos comparables en la comunidad las hacen de por sí ya un hito para toda Galicia.
También el sistema envolvente que las recubrirá supone una innovación sin precedentes locales. Tanto las oficinas como las viviendas participarán de esta innovación al disfrutar de una fachada tecnológicamente innovadora y una gran apertura al exterior.

Es por tanto un proyecto cuya singularidad se nutre de las más recientes técnicas de innovación tecnológica y proporciona un ejemplo sin precedentes en Galicia. Se plantean así unos volúmenes cuyas características técnicas requieren condicionantes diferentes a los de los edificios realizados hasta la fecha en Coruña.

El Segundo texto refundido del Plan Parcial del Sector S-7 establece, en el caso de la parcela P.V.1, en su ordenanza de aplicación ***OR.2.2.4.1 Uso residencial*** (ver apartado 3.1 del presente documento) que las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán con lo establecido en el PGOM. En el caso de la parcela P.IV.3, su ordenanza de aplicación, ***OR.2.2.4.2 Uso Terciario***, no establece dichas alturas, pero la ordenanza ***OR.1.1. Naturaleza, ámbito y vigencia*** sí establece que para todos los conceptos del Plan parcial en los cuales no se defina contenido, alcance o significación, se considerará válido lo descrito en el PGOM.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6... AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

Debido a los requerimientos estructurales, espaciales y técnicos que conlleva el diseño y construcción de edificios con las características citadas anteriormente, las alturas entre plantas, de planta baja, etc... definidas en el PGOM resultan insuficientes.

El PGOM, en el ***art. 6.4.3. Altura apartado 3.g)***, establece que la altura de planta baja estará comprendida entre 3,50-5,40m de suelo a suelo y la altura de planta de pisos entre 2,90-3,10 m de suelo a suelo.

El PGOM establece también, en el ***art. 5.2.5***, para la categoría 3ª (edificios con más de sesenta por ciento de la superficie total destinada a uso oficinas y el resto a otros usos), una altura libre (distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente) mínima de 270 cm; y en el ***art 6.4.3*** una altura libre (techo-suelo) mínima de 250 cm para viviendas.

Debido a la singularidad tipológica (edificio de gran altura) de los edificios, la estructura puede alcanzar unos cantos superiores a la media (cantos de losa >35 cm). A nivel de instalaciones, el espacio libre de falso techo aconsejado para paso de instalaciones en el edificio de oficinas (para disponer los conductos de climatización, etc) es de 60-70cm y el del suelo técnico de 15cm; en el edificio de viviendas, el espacio libre necesario para disponer los conductos de ventilación que exige el DB-HS del Código Técnico de la Edificación es de 30-40cm.

Las edificaciones deben albergar unas oficinas con la calidad espacial interior requerida (altura libre mínima de 2,70 cm), unas viviendas con la calidad espacial interior requerida (altura libre mínima de 2,50 cm), el espacio mínimo para instalaciones (falso techo y suelo técnico) y responder a los requerimientos estructurales de una construcción de semejante envergadura.

Del mismo modo, dado el carácter emblemático que el plan parcial atribuye a estas parcelas, los edificios responden con una configuración, unos usos de carácter terciario de sede corporativa, unas características de espacio interior y un sistema estructural que acusan la necesidad de una altura mayor de planta baja y en el caso de la torre de la parcela P.IV.3 de última planta (la estructura para aguantar la cúpula demanda unas dimensiones que hacen que la altura de planta piso sea insuficiente).

Por lo que se justifica la modificación del plan parcial para establecer las siguientes **alturas, y no remitir a lo establecido en el PGOM, tal y como actualmente figura en el Plan Parcial**:

- **Parcela P.IV.3**

- Altura máxima entre **plantas** de **4,00m**, debido a las necesidades técnicas citadas anteriormente. Las plantas técnicas no podrán albergar otro uso que el de locales técnicos y de instalaciones, por lo que su altura máxima será únicamente de 3m (ya que no disponen de suelo técnico ni falso techo), imposibilitando de esta forma su cambio de uso.

- Altura máxima de **Planta Baja** de **10,00m**. Debido a la proporción en gran altura de la torre, se considera aconsejable dotar de una mayor altura a la planta baja que la descrita genéricamente para estas plantas en edificios administrativos en el PGOM.
- Altura máxima de **última planta** de **7,00m**. Debido a la proporción en gran altura de la torre, se considera aconsejable dotar de una mayor altura a la última planta que la descrita genéricamente para estas plantas en edificios administrativos en el PGOM.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario,

- **Parcela P.V.1**

- Altura máxima entre **plantas** de **3,40m** para la torre de la parcela P.V.1, debido a las necesidades técnicas citadas anteriormente.
- Altura máxima de **Planta Baja** de **7,00m**. Debido a la proporción en gran altura de la torre, se considera aconsejable dotar de una mayor altura a la planta baja que la descrita genéricamente para estas plantas en el PGOM.

Finalmente, el segundo texto refundido del Plan Parcial del sector S-7, fija una altura de 33 plantas (baja + 32) para los volúmenes edificados de las parcelas P.IV.3 y P.V.1, tal y como se ha citado anteriormente.
Dichas parcelas están afectadas por servidumbres aeronáuticas, como se ve pormenorizadamente en el desarrollo del apartado 2.4.1 Afecciones Aeronáuticas, fijándose así una altura máxima de coronación del edificio en 119,10m (155m sobre el nivel del mar) en la parcela P.IV.3 y 119,00m (155m sobre el nivel del mar) en la parcela P.V.1. Dicha altura de coronación de edificio (término que no aparecía en el actual plan parcial) se establece para garantizar que no se vulnerarán las servidumbres aeronáuticas.

En el caso de la parcela P.V.1, la altura resultante, al aplicar las alturas entre plantas y de planta baja definidas anteriormente a la altura de 33 plantas, es inferior a la altura máxima de coronación establecida a causa de las servidumbres aeronáuticas, por lo que no se modifica la altura de 33 plantas.

En el caso de la parcela P.IV.3, la altura resultante, al aplicar las alturas entre plantas, de planta baja e última planta definidas anteriormente a la altura obligatoria de 33 plantas, vulneraría la altura máxima de coronación establecida a causa de las servidumbres aeronáuticas. Por ello, la presente modificación reduce el número de plantas totales fijándola en 28 plantas (planta baja + 27).

Con la modificación de estas alturas, así como con la nueva propuesta de ordenación volumétrica, se consiguen unos espacios interiores y exteriores de mayor calidad, y la forma y composición de los edificios permitirán dar mejor respuesta a las necesidades de mayor dimensión de frente de fachadas determinadas por la entrada en vigor del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.
Las plantas bajas se liberan y permiten una ampliación del espacio exterior adyacente en relación con la actual ordenación, que prevé gran parte de ocupación de la parcela por el "zócalo".

Por todo ello, la modificación propuesta en el presente documento permite una mayor calidad espacial de las viviendas y las oficinas, mejora los condicionantes de habitabilidad y de los espacios exteriores, así como posibilita la adaptación de la arquitectura a las nuevas exigencias técnicas. Por consiguiente, las adapta a una mayor exigencia de calidad de vida y medioambiental, entendiendo todo ello como un claro fin público.

Por las razones citadas anteriormente y ateniéndonos al apartado 1 del artículo 94 de la LOUGA citado anteriormente, se justifica la modificación del segundo texto refundido de la modificación del plan parcial del sector S-7 por razones de interés público para la mejora de la ordenación vigente y la mejora de los espacios libres públicos y de los volúmenes construidos.

En cualquier caso, la presente modificación no varía el aprovechamiento lucrativo ni afecta al uso característico de las parcelas, por lo que no incrementa la intensidad de uso.

Como la modificación no varía el aprovechamiento lucrativo de las parcelas ni la intensidad de uso, tampoco altera la "equidistribución" aprobada correspondiente a la gestión del suelo del Sector S-7 Recinto Ferial, ni el cumplimiento de las condiciones de adjudicación correspondientes a las parcelas del Proyecto de Compensación.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ....6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario, P.D.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Dadas las razones de interés público que justifican la necesidad de la modificación del plan, en la presente modificación se definen los parámetros volumétricos y estéticos de las parcelas P.IV.3 y P.V.1, no afectando al resto de las parcelas mencionadas en las Ordenanzas OR.2.2.4 y OR 2.3 del segundo texto refundido de la modificación del plan parcial del sector S-7.
Teniendo en cuenta que estos parámetros volumétricos y estéticos son definidos en la presente modificación, no será necesaria la figura del Estudio de Detalle a la que remite la ordenanza OR.2.3 y cuyo objetivo era precisamente éste.

2.2.1. Descripción de la propuesta arquitectónica

El conjunto propuesto se articula en un grupo compositivo de tres cuerpos aparentes en altura, dentro del cual la torre de la parcela P.IV.3 destaca como el elemento insigne convirtiéndose en el hito más destacado de la arquitectura contemporánea de la ciudad de A Coruña. La torre doméstica (parcela P.V.1) se conforma como la macla de dos cuerpos de menor escala. Como resultado, el trío de elementos evita la generación y reducción del conjunto en una tradicional pareja de torres. Al tiempo, las torres realzan su presencia al modelar y tallar los volúmenes por medio de la transformación geométrica y la analogía pétrea, generando un conjunto de gran singularidad y notable presencia urbana pero de raíces tectónicas.

La ordenación del volumen de la parcela P.IV.3 presenta una planta rectangular de dimensiones máximas de 46,20 x 27,40 metros, y una altura máxima de coronación de 119,10m respecto a la cota de planta baja. El edificio consta de un zócalo de una planta y una torre de 27 plantas. El zócalo, una geometría pétrea con planos de cubierta ajardinada se levanta desde la rasante de la calle y alberga el acceso al edificio. Un juego de planos conduce al acceso de la torre, dejando libre el lado suroeste de la parcela (el frente de Avenida Universidad). El zócalo, de sólo una planta, pierde así su altura en la rasante de la calle.
El volumen de la torre, de 27 plantas de altura, alcanza su mayor dimensión en la planta P03, estrechándose en los extremos, en la última planta y en el encuentro con el zócalo.

La disposición del programa y la configuración de las oficinas en el interior de la torre corporativa obedecen a criterios de racionalidad, funcionalidad y versatilidad fundamentados sobre directrices espaciales, modulares y flexibles, permitidos y potenciados por la planta rectangular con un núcleo central.

La ordenación del volumen de la parcela P.V.1 presenta una macla de dos volúmenes de planta trapezoidal de dimensiones máximas (dimensión de cada lado): 1) 18,50x20,40x21,30x19,40m y 2) 27,60x21,30x26,10x21,30m y una altura máxima de coronación de 119,00m respecto a la cota de planta baja.
El volumen edificatorio total es tipo Torre sin zócalo.

La torre, de 33 plantas de altura, está formada por dos cuerpos: uno de 33 plantas de altura (altura máxima: 119,00m) y el otro de 22 plantas (altura máxima: 81,30m), alcanzando su mayor dimensión en la planta P03, estrechándose en los extremos, en la última planta y en la planta baja.

La forma en planta es adecuada a la disposición de viviendas capaces de desarrollar diversidad tipológica, al tiempo de dotarlas de múltiples orientaciones y visuales, al disponer de mayor superficie de fachada que una planta cuadrada o rectangular.
La torre queda exenta, sin zócalo y la cubierta del bajo rasante se adapta a la topografía perimetral mediante un juego de planos pétreos y ajardinados. Uno de ellos, en lado sureste, presenta una pendiente más inclinada permitiendo albergar usos colectivos bajo él.

El promotor asume la responsabilidad de que en dichos volúmenes es posible resolver los proyectos de los edificios con cumplimiento de la totalidad de las condiciones establecidas por la normativa y legislación vigente que regula la edificación y la urbanización. Asimismo, tanto el promotor como el redactor del documento asumen la responsabilidad de que los volúmenes permiten acoger edificios que cumplen las condiciones exigibles de cara a la seguridad en caso de incendio.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ....6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

2.2.2. Aprovechamiento lucrativo

No es objeto ni atribución del presente documento la variación de este parámetro.
El aprovechamiento lucrativo urbanístico de las parcelas P.IV.3 y P.V.1 será el ya indicado en los capítulos ***M.4.9. Cuadro de aprovechamientos y de características de los usos del suelo*** y ***M.4.11. Parcelación indicativa*** del Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector S-7 de A Coruña.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PARCELA P.IV.3	**17.974,68m²**

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PARCELA P.V.1	**17.974,68m²**

2.3. CUADRO COMPARATIVO DE VOLÚMENES Y APROVECHAMIENTOS

PARCELA P.IV.3	**PLANEAMIENTO**	**NUEVA ORDENACIÓN**
SUPERFICIE PARCELA	3251,28 m²	
TIPO DE ORDENACIÓN	Ordenación volumétrica remitida a ordenanza OR 2.3	Ordenación volumétrica definida en el presente documento
TIPO DE EDIFICIO	Torre o torre con zócalo	Torre con zócalo
OCUPACIÓN PB	Definida en plano PO.3 de Segundo texto refundido de Plan parcial sector S-7	Definida en plano A2B01 del presente documento
OCUPACIÓN SÓTANO	100% de la parcela	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	17.974,68m²	
USO CARACTERÍSTICO	TERCIARIO OFICINAS	
USOS ASOCIADOS	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Titulo V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.	
USOS COMPLEMENTARIOS	Terciario Comercial Terciario Espectáculos y recreativo Terciario Hotelero Terciario Hostelero Terciario Salas de Reunión	
USOS EN EL RESTO DE PLANTAS BAJO RASANTE	Aparcamiento y usos asociados (instalaciones, almacenaje, etc...)	
USOS ALTERNATIVOS	Dotacional Residencia Comunitaria	
USOS PROHIBIDOS	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.	
ALTURA MÁXIMA	B+XXXII	B+XXVII
ALINEACIONES	Definida en plano PO.3 de Segundo texto refundido de Plan parcial sector S-7	Definida en plano A2B01 del presente documento
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OR.2.2.4. Zona IV-V	
NÚMERO DE TORRES	1	1
DIMENSIONES TORRE	Definida en plano PO.3 de Segundo texto refundido de Plan parcial sector S-7	Definida en plano A2B01 del presente documento.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

PARCELA P.V.1	PLANEAMIENTO	NUEVA ORDENACIÓN
SUPERFICIE PARCELA	2.939,46 m²	
TIPO DE ORDENACIÓN	Ordenación volumétrica remitida a Ordenanza Específica 2.3	
TIPO DE EDIFICIO	Torre o torre con zócalo	Torre con zócalo
RÉGIMEN RESIDENCIAL	Vivienda libre	
OCUPACIÓN PB	Definida en plano PO.3 de Segundo texto refundido de Plan parcial sector S-7	Definida en plano A2B01 del presente documento
OCUPACIÓN SÓTANO	100% de la parcela + superficie cedida por el sistema de Espacios Públicos *	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	17.974,68m²	
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL: Vivienda colectiva	
USOS ASOCIADOS	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Titulo V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.	
USOS COMPLEMENTARIOS	Residencia comunitaria Terciario Oficinas en cat. 1ª y 2ª Terciario Hotelero Terciario Salas de Reunión Terciario Espectáculos y recreativo Garaje-aparcamiento en plantas sótano y semisótano	Residencia comunitaria en cualquier situación Terciario Oficinas en categoría 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 Terciario comercial en planta baja
USOS EN EL RESTO DE PLANTAS BAJO RASANTE	Aparcamiento y usos asociados (instalaciones, almacenaje, etc...)	
USOS PROHIBIDOS	Residencial en el zócalo Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.	
ALTURA MÁXIMA	B+XXXII	
ALINEACIONES	Definida en plano PO.3 de Segundo texto refundido de Plan parcial sector S-7	Definida en plano A2B01 del presente documento
ORDENANZA DE APLICACIÓN	OR.2.2.4. Zona IV-V	
NÚMERO DE TORRES	1	1
DIMENSIONES TORRE	Definida en plano PO.3 de Segundo texto refundido de Plan parcial sector S-7	Definida en plano A2B01 del presente documento.

* La parcela, en su lado Suroeste, tiene cedida por el sistema de espacio público, en todo el volumen bajo rasante, una franja de 10 m de ancho y 92,40m de largo. Esta superficie de cesión es de 924 m2.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO. 2012...
Certifico:
El Secretario,

2.4. AFECCIONES SOBRE PARCELAS

2.4.1. AFECCIONES AERONÁUTICAS

Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan al ámbito de la modificación, determinan la altura máxima (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc...), así como el gálibo de los vehículos.

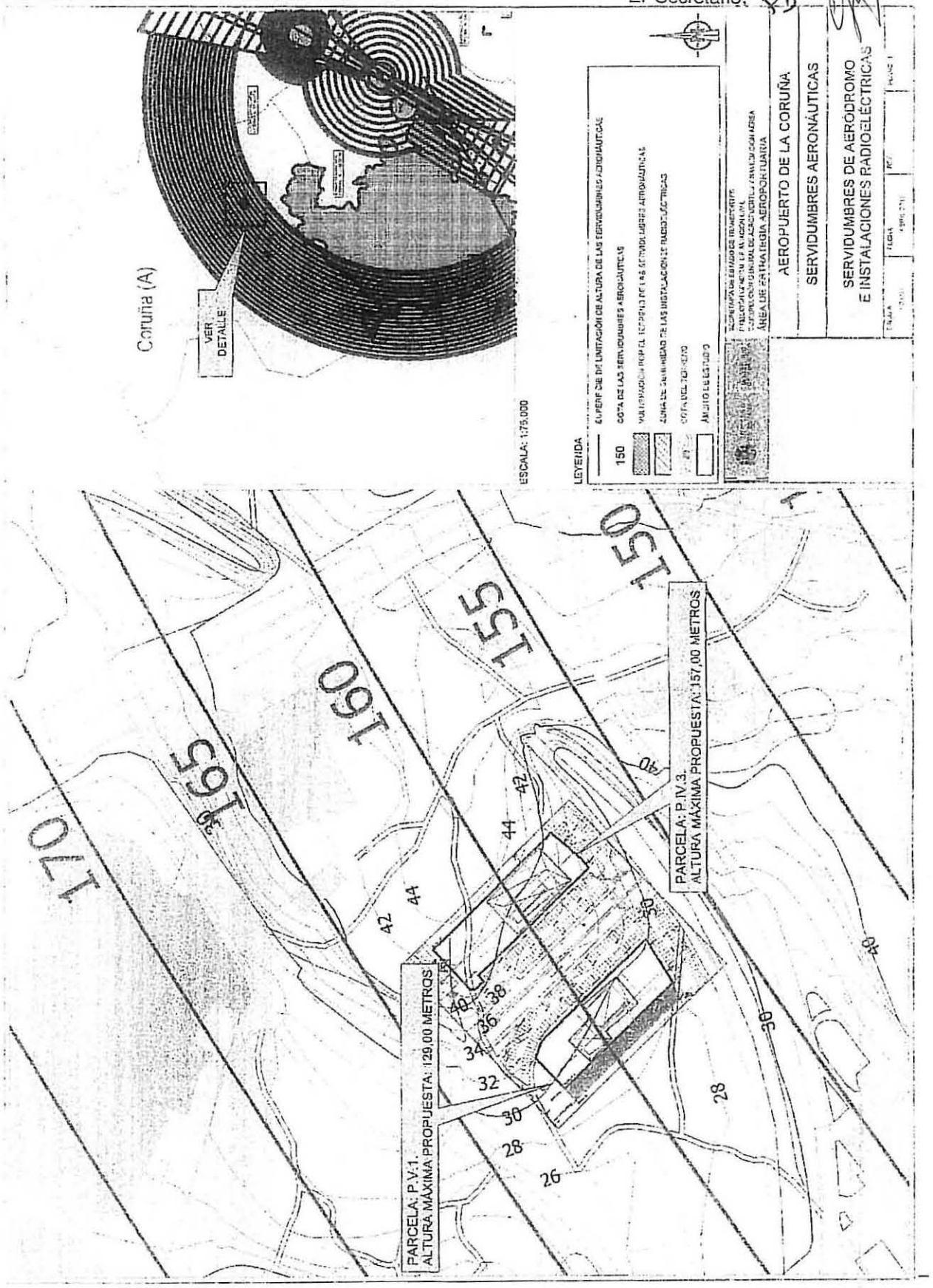
Independientemente de las consideraciones anteriores, al encontrarse el ámbito incluido dentro de las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postres, antenas, aerogeneradores - incluidas las patas - etc...), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto584/72 de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.

Tal y como se refleja en los planos A2B02 y A2B03, la cota máxima de coronación de ambos volúmenes edificatorios no vulnera las servidumbres aeronáuticas. Según el plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Coruña incluido en el Anexo I del informe de la Dirección General de Aviación Civil (con fecha de 13 de mayo de 2010), en dichas parcelas, las servidumbres aeronáuticas se encuentran a partir de los 157,5-160m sobre el nivel del mar.

La cota máxima de coronación de los volúmenes edificatorios (altura máxima respecto a la cota de planta baja que no debe sobrepasar la edificación) se fija en 119,1m para el edificio de la parcela P.IV.3 y 119m para el edificio de la parcela P.V.1, por lo que no se vulneran las servidumbres aeronáuticas.

aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ..... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO 2012...
Certifico:
El Secretario,
PD

2.4.2. AFECCIONES DE FERROCARRILES

Según informe del ADIF con fecha del 23 de marzo de 2010:

"[...]

- en lo concerniente al planeamiento en las zonas próximas al trazado ferroviario, se habrán de tener en cuenta las limitaciones establecidas en la zona de dominio, en la zona de protección, así como el límite de edificación, reseñadas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2044 de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario, siendo posible tramitar, ante el Ministerio de Fomento, la solicitud de reducción de las referidas distancias, de acuerdo con los artículos 15 y 16 de la mencionada ley.

Según establece el R.D. 354/2006 de 29 de marzo en su Disposición Final Primera, que modifica el artº 34.2 y 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario, se especifica que, para zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a 20m de la arista exterior más próxima de la plataforma, si lo permite el planeamiento urbanístico correspondiente.

No obstante se puede establecer una distancia inferior, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Se adjunta esquema "Limitaciones a la Propiedad"

- Para urbanizar y edificar en la zona de protección del ferrocarril deberá solicitarse la preceptiva autorización ante el Gerente de Mantenimiento de Ourense de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura de ADIF, en c/Eulogio Gómez Franqueira, nº6 (Estación FF.CC), 32001 Ourense, adjuntando la documentación de los proyectos correspondientes.

- Los proyectos constructivos de las edificaciones de dichas parcelas, al encontrarse contenidas en la zona de influencia del ferrocarril, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones, inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. "

Se deberá solicitar informe de la Dirección General de Infraestructuras ADIF para todas las actuaciones que se realicen en las parcelas P.IV.3 y P.V.1 y que estén en la zona de servidumbre ferroviaria.

La presente modificación cumple con los criterios fijados en la Disposición Final Primera del R.D. 354/2006, que modifica el artículo 34.2 y 34.4 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Tal y como se refleja en el plano A2B01, la edificación propuesta no sobrepasa la "Línea Límite de Edificación" establecida por el R.D. 354/2006 de 29 de marzo que sitúa la línea límite de edificación a 20 m de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Tal y como se refleja en el plano A2B01, la edificación y urbanización propuesta no sobrepasan la zona de protección del ferrocarril, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 8m de las aristas exteriores de la explanación.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

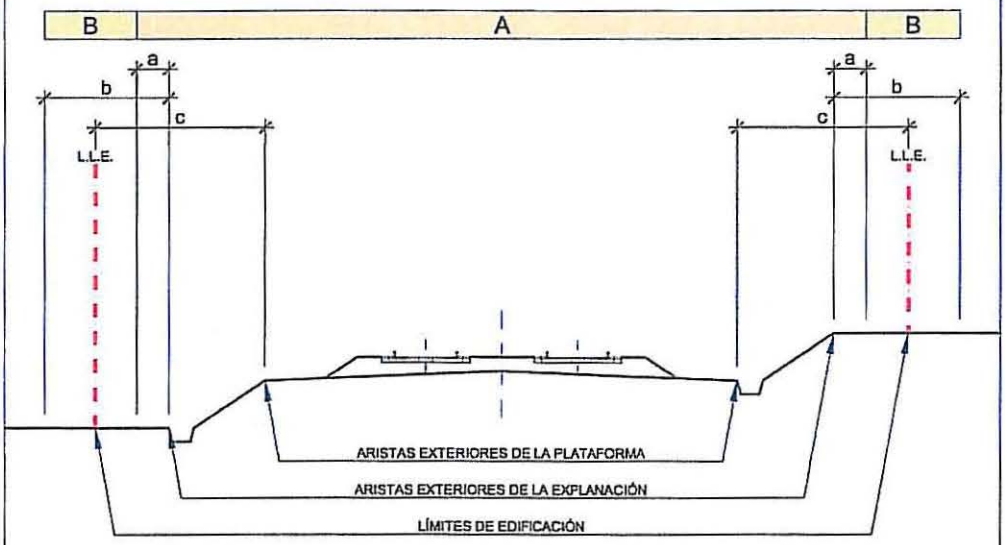
AFECCIONES FERROVIARIAS

adif
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

PATRIMONIO Y URBANISMO

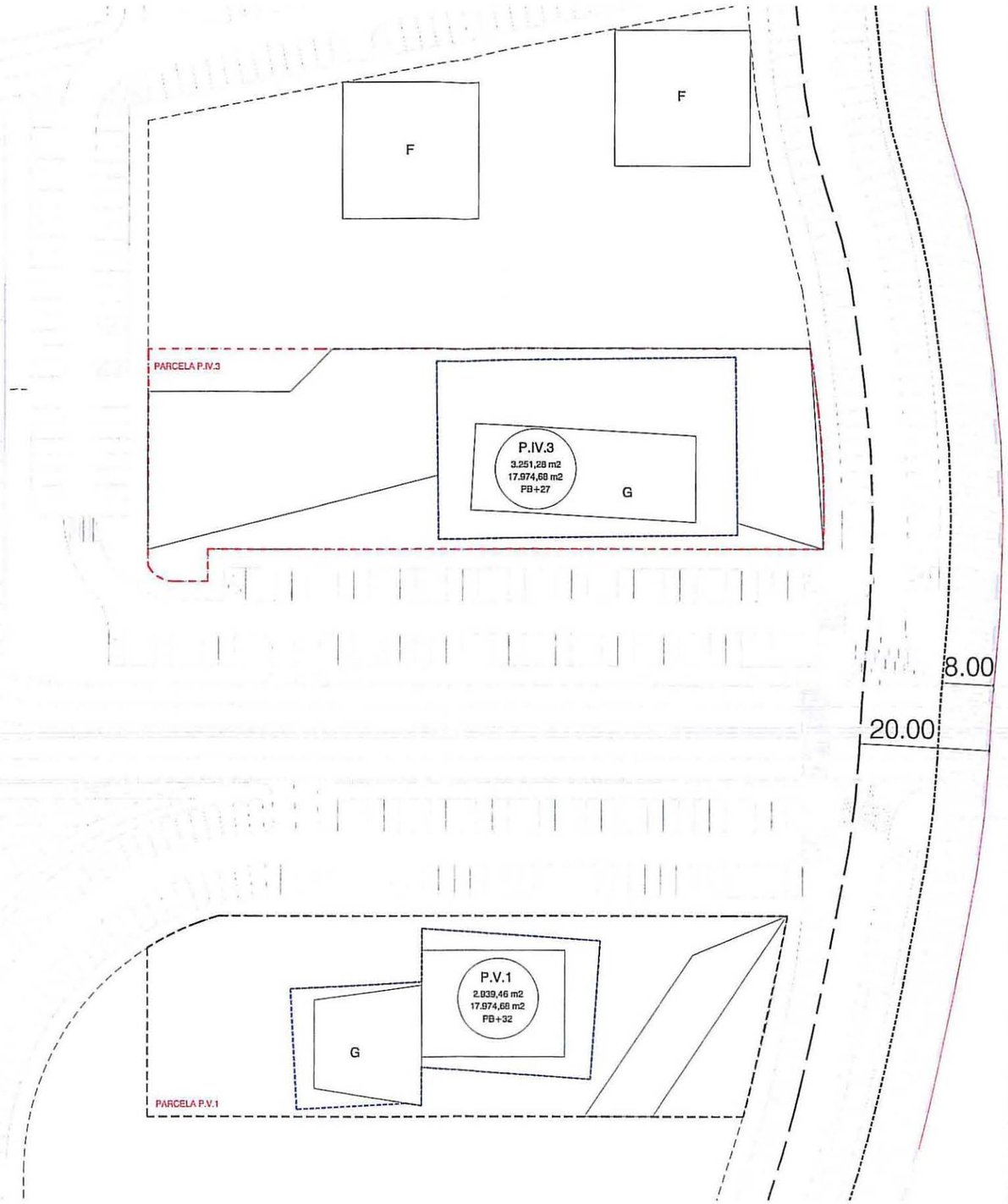
LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)
Y MODIFICACIÓN DEL R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006)



A **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** • SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... a = 5 mts • RESTO DE SUELOS ..... a = 8 mts	*Terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea, desde la arista exterior de la explanación.*
B **ZONA DE PROTECCIÓN** • SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... b = 8 mts • RESTO DE SUELOS ..... b = 70 mts	*Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.*
- - - - **L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)** • SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN ..... c = 20 mts • RESTO DE SUELOS ..... c = 50 mts	*Se situa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente*

Mayo 2009



	PARCELACIÓN
	LÍMITE EXPLANACIÓN (R.D.354/2006)
	LÍMITE EDIFICACIÓN (R.D.354/2006)
	ZONA PROTECCIÓN (R.D.354/2006)

Notas Generales

- No tomar medidas sobre planos.
- Todas las dimensiones se deben comprobar en obra.
- Posibles contradicciones entre documentos del proyecto deben ser comunicadas inmediatamente a la D.F. que determinará su validez y prioridad.
- Los planos deben ser leídos en conjunto con todos los documentos relevantes del proyecto, incluida la documentación escrita y los planos de estructuras, instalaciones y fachada.
- Consultar los pliegos de condiciones antes de la puesta en obra.
- No válido para construir sin el sello de aprobación de la D.F.
- Prohibida la reproducción e difusión total o parcial de cualquier documento del proyecto sin la autorización expresa de la D.F.
- Las bases informáticas de los documentos del proyecto son propiedad intelectual de los autores. Prohibida su reproducción o difusión.

Modificaciones

El arquitecto

FERMÍN VÁZQUEZ HUARTE-MENDICOA
nº de colegiado COAG 11504

La propiedad

CORPORACION CAIXAGALICIA

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario,

Sellos

Fase
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

Emplazamiento
Sector S-7. A Coruña

Colaboradores
INSTALACIONES: GRUPO JG
ESTRUCTURAS: BOMA
MEDICIONES Y PRESUPUESTO: TÈCNICS G-3

Proyecto
TORRES CAIXA GALICIA
SECTOR S-7. A CORUÑA
Parcelas P.IV.3 / P.V.1

Nº Proyecto
723

Nº Plano
AF01

Fecha	Nº Revisión
ENERO 2012	00

Escala
1/400 (A1) 1/800 (A3)

Archivo informático
AF01.dwg

Plano
AFECCIONES
Afecciones Ferroaviarias

Diligencia. Se extiende para hacer constar que el documento del MPPA 1.109 se presenta con fecha 18/01/12 para su tramitación
El funcionario encargado,

Fermín Vázquez Huarte-Mendicoa
arquitectura@723.com
Tel +34 93 363 7979
Fax +34 93 363 0139
Josep Terradellas 123
E-08029 Barcelona

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ....6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

2.5. CUMPLIMIENTO DE DECRETO 35/2000 ACCESIBILIDAD

La presente modificación no altera las determinaciones del Decreto 35/2000 sobre Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con su artículo 12.

" Artículo 12º.-Accesibilidad en espacios de uso público de nueva creación.

1. Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público deberán ser planificados y urbanizados de forma que resulten accesibles. Para ello, los criterios básicos que establece la Ley 8/1997 y el presente reglamento deberán ser recogidos en los planes generales de ordenación municipal y demás instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística así como en los instrumentos de ejecución que los desarrollen y en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones.

2 A tal efecto, en los informes de carácter técnico que se emitan con carácter previo para la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento deberá hacerse constancia expresa del cumplimiento de los criterios fijados en la Ley 8/1997 y en el presente reglamento."

En el diseño de la urbanización de dichas parcelas se cumplirán los criterios fijados en 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.

2.6. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010 HABITABILIDAD

La presente modificación cumple con los criterios fijados en el artículo 4 del decreto 29/2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

"Artículo 4º.-Coordinación con el planeamiento.

1. A los efectos previstos en el artículo 48.1º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas.

2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas.
En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos como tales en el planeamiento. El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo:
a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman.
b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas.
c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de dichos espacios aunque el desarrollo de los mismos sea realizado por propietarios diferentes.
d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según el apartado I.A.1.1. del anexo I a este decreto para los suelos sin planeamiento. Al menos la estancia mayor y otra estancia, cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que, como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela.
Corresponde a la consellería competente en materia de urbanismo establecer los mecanismos de control precisos para garantizar el cumplimiento de las anteriores determinaciones y evaluar la idoneidad de los espacios mencionados para servir de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.
Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos de lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010.

3. En suelos con planeamiento que contemple la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010.
En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada conllevará la necesidad de establecer las condiciones de vivienda exterior de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de este artículo. Dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica."

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario, P.D.

"I.A.1. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

a) Las viviendas deberán tener la consideración de vivienda exterior. A estos efectos, las viviendas deberán cumplir con las determinaciones sobre vivienda exterior definidas por el planeamiento relativas, como mínimo, a las condiciones de los espacios exteriores a los que podrán abrirse los huecos de ventilación e iluminación de la estancia mayor de las viviendas.

b) En caso de que no exista planeamiento aprobado o cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior, la estancia mayor, en todos los casos, y como mínimo otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de:

-Calles, plazas y espacios libres públicos definidos por el planeamiento o considerados como tales por la normativa urbanística aplicable.
-Patios de manzana o espacios libres públicos o privados donde sea posible inscribir, fuera de la proyección de los vuelos interiores, un círculo de diámetro 0,7 H (siendo H la media ponderada de la máxima altura de coronación, permitida por la legislación urbanística aplicable, de los edificios que conformen el espacio libre).

c) Al menos la estancia mayor, y otra estancia cuando la vivienda cuente con mas de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los espacios exteriores indicados en los puntos anteriores de este apartado. Excepto que el planeamiento aplicable determine otra cosa, el resto de las estancias y las cocinas de las viviendas podrán tener iluminación y ventilación natural y relación directa con el exterior bien a través de dichos espacios exteriores o a través de los patios interiores previstos en el apartado I.B.2.

I.A.1.2. Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

a) Toda pieza vividera tendrá iluminación natural y luz directa desde el exterior a través de uno de los espacios definidos en el apartado anterior o bien a través de los patios definidos en el apartado I.B.2 mediante una ventana ubicada en el plano de la envolvente exterior de una superficie mínima de 1/8 de la superficie útil de la planta de la pieza.

b) La altura máxima del antepecho de las ventanas, proyectadas para dar cumplimiento a las condiciones mínimas de iluminación, será de 1,10 m medidos hasta el pavimento rematado de la pieza, con independencia de que puedan existir otros huecos de iluminación o ventilación situados a una altura superior a esta.
c) El suelo de los espacios exteriores a los que ventilen las estancias no podrá estar más de 50 cm por encima del pavimento rematado de la estancia correspondiente.

d) Para garantizar la protección de vistas desde la calle o espacios públicos, la cara inferior de las ventanas de las piezas vivideras que abran a dichos espacios deberán estar ubicadas a una altura mínima de 1,80 m por encima del suelo del espacio exterior de uso público, excepto que entre dicho espacio y la fachada en la que se emplaza la ventana exista una franja de, cuando menos, 2 metros de largo de uso privativo de la vivienda.

e) Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2,00 m, la superficie mínima de iluminación natural será 1/6 de la superficie útil de la pieza. La profundidad máxima de la citada terraza no podrá superar los 3,00m y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

f) La iluminación natural de las piezas vivideras podrá efectuarse a través de galerías. En este caso la superficie mínima de iluminación entre pieza y galería será 1/6 de la superficie útil de la pieza y deberá mantenerse la continuidad de la envolvente principal de la edificación. Cuando existan galerías, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ellas serán los situados en la envolvente principal de la edificación.

g) La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación natural (ventana, puerta acristalada, etc.) será de 7,50 m. Podrán alcanzarse profundidades P superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 2,2 veces el ancho A, de modo que se cumpla la relación P < 2,2 A, siendo la superficie mínima de iluminación natural de 1/6 de la superficie útil de la pieza.

h) En el caso de ventanas situadas en los faldones de cubierta, dicha superficie mínima de iluminación será de 1/8 de la superficie útil de la planta de la pieza.

i) En las ventanas situadas en los faldones de la cubierta, computables a los efectos de determinar las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, deberán respetarse las siguientes condiciones:

-La altura desde la parte inferior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser superior a 1.20 m.
-La altura desde la parte superior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser inferior a la 2,00 m.

j) En todos los casos, la superficie real de ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie mínima de iluminación.

k) En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas existentes, no será exigible el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los puntos anteriores de este apartado en los siguientes casos:

-Cuando se mantengan los huecos de iluminación y ventilación existentes en obras de remodelación de viviendas y en obras de adecuación funcional de edificios.

-Cuando las determinaciones de la normativa urbanística o de protección del patrimonio no permitan su cumplimiento."

Este decreto afecta a la parcela P.V.1 ya que es la parcela que tiene como uso definido el Residencial.
Según el punto *3.* del *artículo 4º Coordinación con el Planeamiento del Decreto 29/2010 de Habitabilidad* citado anteriormente, al tratarse de una modificación de un planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas y que implica la variación de la ordenación detallada conlleva la necesidad de establecer condiciones de vivienda exterior de acuerdo con el punto 2. del *artículo 4º Coordinación con el Planeamiento del Decreto 29/2010 de Habitabilidad* citado anteriormente.

Respecto a la necesidad de establecer distancias mínimas entre edificaciones, el plan parcial del sector S-7 recinto Ferial establece unas distancias mínimas reflejadas en el plano PO.3 Alineaciones. La ordenación de las parcelas P.IV.3 y P.V.1 no altera estas determinaciones.

Respecto a las condiciones de vivienda exterior, el planeamiento que se modifica no las define, así que hay que acogerse al punto I.A.1.1.b) del decreto 29/2010 por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de viviendas de Galicia.
En los planos de Estado Actual A1B01 de Zonificación y A1B02 de Parcelación se define como Sistema de Espacios Libres Públicos la zona verde que limita con la parcela P.V.1 en su lado suroeste. Por lo tanto, siendo un único volumen el que se dispone en dicha parcela, las cuatro fachadas del edificio dan a calles y espacios libres públicos. Todo el perímetro del edificio permite así abrir huecos en las estancias de las viviendas a espacios que otorgan la consideración de vivienda exterior a las viviendas que en éste se dispongan.
Como el planeamiento que se modifica no define las condiciones de vivienda exterior, la estancia mayor, en todos los casos, y como mínimo otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de los espacios exteriores citados anteriormente, ya que tienen la consideración de calle o espacio libre público.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ..... - 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

2.7. ESTUDIO DE ASOLEO

En el presente análisis comparativo se lleva a cabo un estudio de asoleo de las torres P.IV.3 y P.V.1 según volumetría orientativa del "Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña" y según la propuesta indicada en la presente modificación.
La forma rectangular de la torre de la parcela P.IV.3 y la quebrada de la parcela P.V.1 permiten tener mayor perímetro de fachada (este-sur-oeste) que la volumetría orientativa del plan parcial, por lo que mejora las prestaciones ambientales de los usuarios.

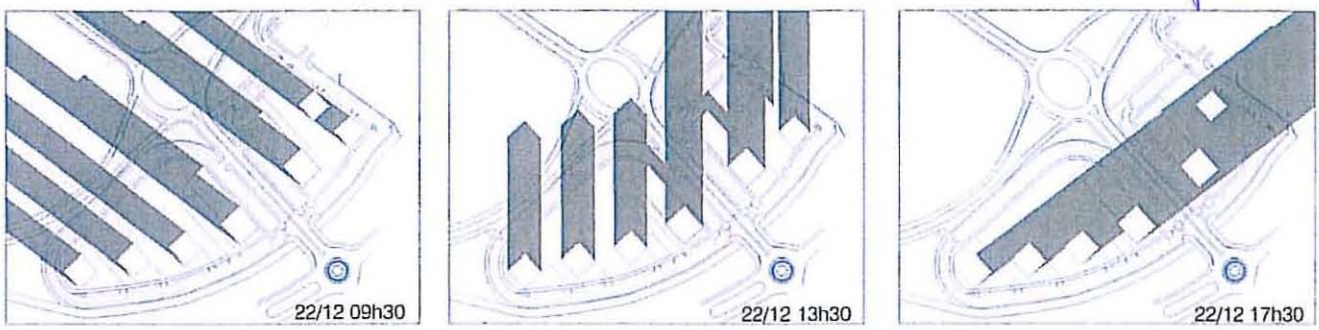
Por otro lado, tal y como podemos observar en las imágenes comparativas del presente estudio, las sombras arrojadas por ambas torres y su incidencia sobre las edificaciones próximas, se mantienen sin variaciones relevantes respecto a las volumetrías orientativas del Plan Parcial, sin afectar a la calidad lumínica y ambiental de los edificios y espacios circundantes.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ....6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario,

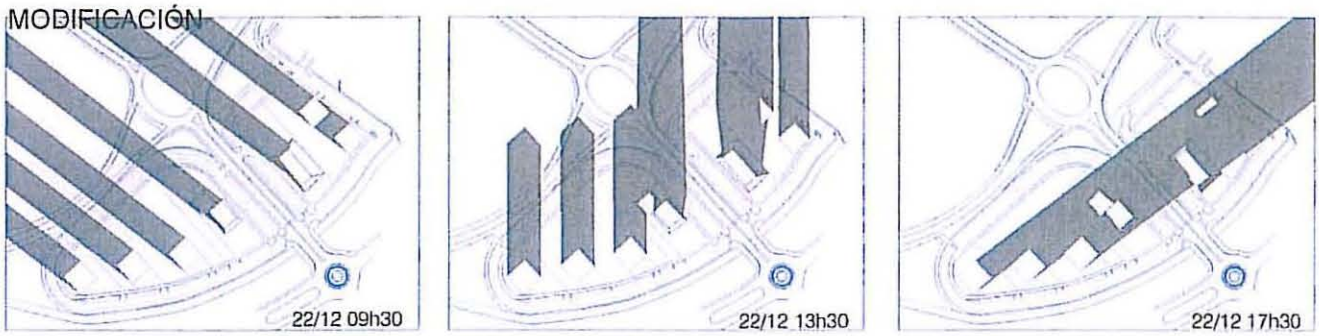
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
La Secretaria

SOLSTICIO DE INVIERNO (21 DE DICIEMBRE)

ASOLEO Y SOMBRAS ARROJADAS POR LOS VOLÚMENES ORIENTATIVOS DEL PLAN PARCIAL



ASOLEO Y SOMBRAS ARROJADAS POR LOS VOLÚMENES DESCRITOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN



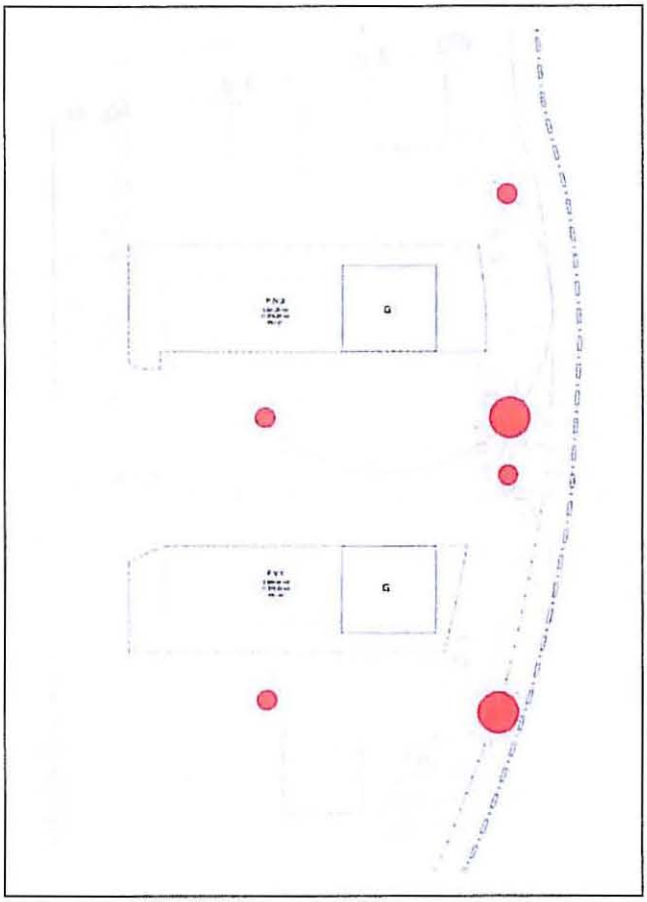
SOLSTICIO DE VERANO (21 DE JUNIO)

ASOLEO Y SOMBRAS ARROJADAS POR LOS VOLÚMENES ORIENTATIVOS DEL PLAN PARCIAL

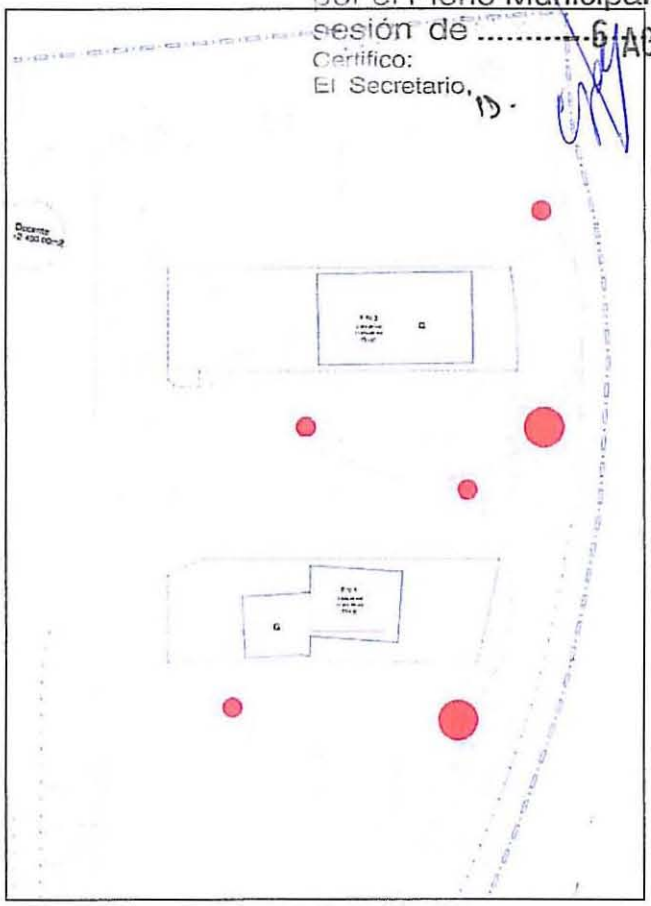
ASOLEO Y SOMBRAS ARROJADAS POR LOS VOLÚMENES DESCRITOS EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN

ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS SOMBRAS ARROJADAS EN EL SOLSTICIO DE INVIERNO

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 6 ABR. 2012
Certifico:
El Secretario,



Volumetría orientativa del plan parcial

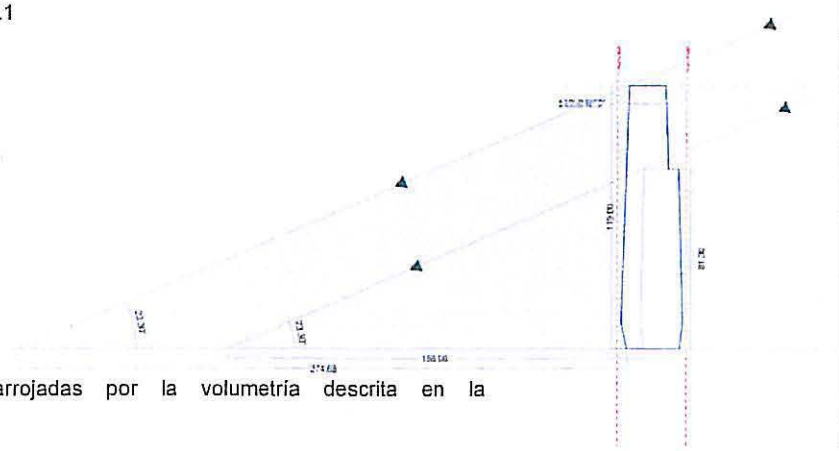


Volumetría descrita en la presente modificación

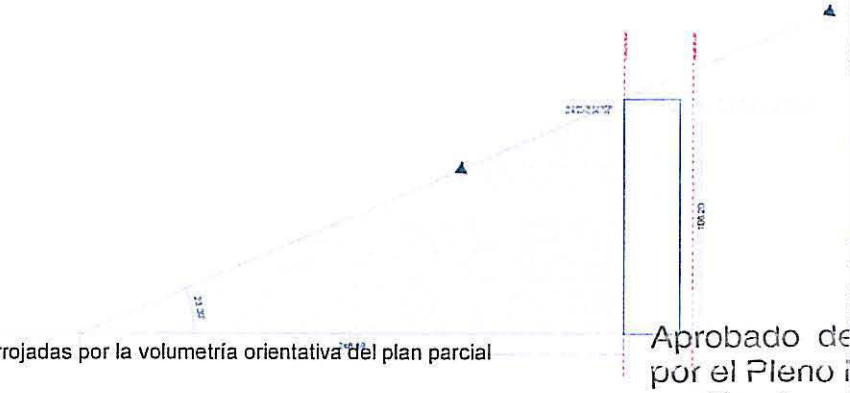
Se han calculado las sombras arrojadas de las torres de las parcelas P.IV.3 y P.V.1, según la propuesta orientativa del "Plan parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña" y según la propuesta indicada en esta Modificación del Plan Parcial del Sector S-7, en el día del Solsticio de Invierno (21 de Diciembre), momento del año en el cual la sombra arrojada alcanza su longitud máxima, dado que el ángulo de incidencia de los rayos solares (α) es el menor de todo el año.

Como se puede observar tras este estudio comparativo, las condiciones de sombra y asoleo sobre el entorno y edificaciones se mantienen prácticamente sin variaciones relevantes en ambas propuestas.
La torre de la parcela P.IV.3 propuesta en esta modificación arroja sombra sobre la parcela P.IV.1 a partir del mediodía y sobre la P.IV.2 por la tarde, tal y como pasaba con la torre propuesta en el plan parcial.
La torre de la parcela P.V.1 propuesta en esta modificación arroja sombra sobre la parcela P.IV.3 y P.IV.1 por la tarde, tal y como pasaba con la torre propuesta en el plan parcial.
Por lo que cualquier edificación próxima a ellas recibe más de una hora de sol diaria como exigía la anterior normativa de habitabilidad, exigencia no contemplada en las nuevas normas de Habitabilidad vigentes.

Parcela P.V.1



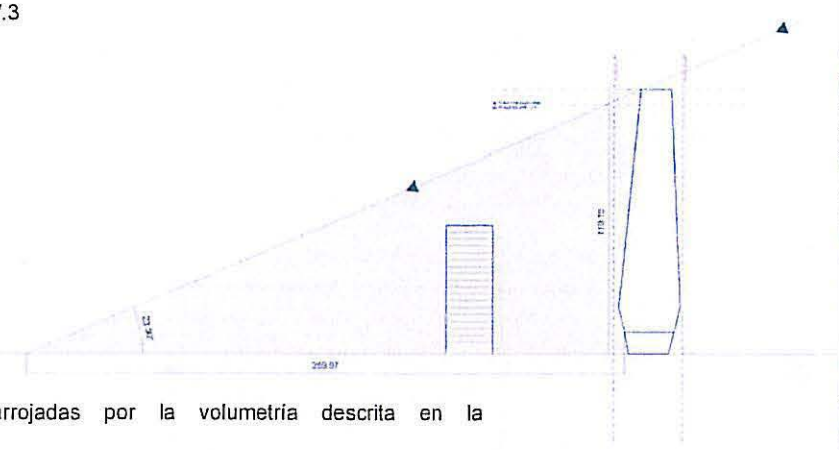
Sombras arrojadas por la volumetría descrita en la



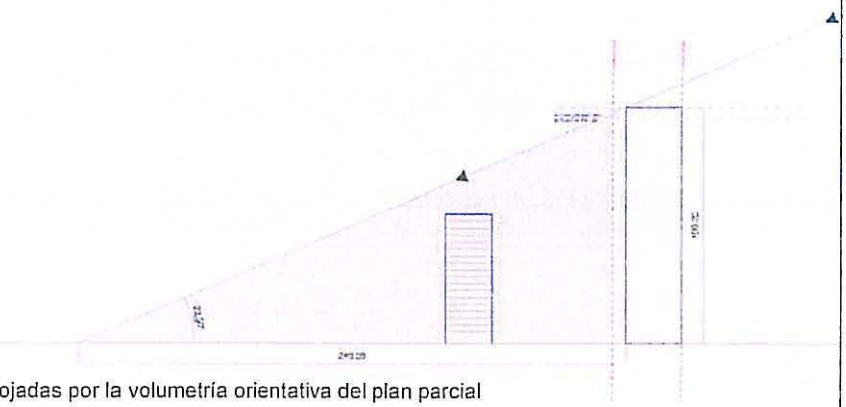
Sombras arrojadas por la volumetría orientativa del plan parcial

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario.PD

Parcela P.IV.3

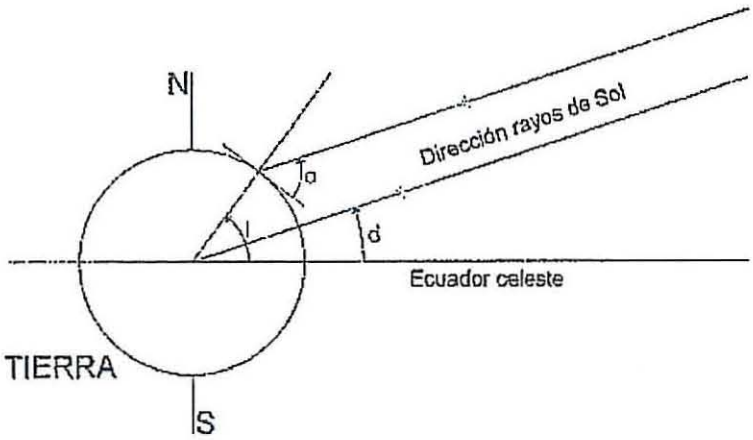


Sombras arrojadas por la volumetría descrita en la



Sombras arrojadas por la volumetría orientativa del plan parcial

Cálculo del ángulo de incidencia de los rayos solares (α)



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO 2012...
Certifico:
El Secretario,

d: Declinación solar. Ángulo formado por los rayos de Sol con el plano del Ecuador

d: + 23,5º en el solsticio de verano
d: - 23,5º en el solsticio de verano

α: Altura local. Ángulo que forman los rayos solares a mediodía con el horizonte local

l: latitud del lugar. A Coruña: Latitud norte 43º 22'

α= 90º+d – l

En A Coruña en el Solsticio de Invierno (21 de diciembre):

α= 90º-23,5º-43.20 **= 23,3º**

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

3. ORDENANZAS REGULADORAS PROPUESTAS

Las siguientes ordenanzas sustituyen a las correspondientes existentes en el documento del Plan Parcial, en su aplicación a las parcelas objeto de la modificación.

OR.1. NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

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 o 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 prevé la utilización de los Estudios de Detalle en el caso de situaciones en las que como consecuencia del Proyecto de Urbanización definitivo y las dificultades topográficas pudiera necesitarse un ajuste de alineaciones.

OR.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN

OR.2.2 ORDENANZAS ESPECÍFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS

OR.2.2.4. Zonas IV-V Residencial. Terciario oficinas y comercial, equipamientos y parcelas privadas libres de aprovechamiento.

La presente ordenanza será de aplicación a las parcelas edificables de las zonas IV y V, con la excepción de las parcelas P.IV.3 y P.V.1 (edificación tipo G), en las que la ordenación volumétrica y el aprovechamiento edificable está afectado por una "Ordenanza Específica",

la cual se desarrolla en el apartado OR.2.3 ORDENANZA ESPECÍFICA, PARCELAS P.IV.3 y P.V.1 de este documento.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO 2012
Certifico:
El Secretario, P.D.

OR.2.2.4.1 Uso residencial

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Vivienda libre.

- TIPOLOGÍA:
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 categoría 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 parcela P.V.4.
Prohibidos	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.

- ALINEACIONES
Las definidas en la documentación gráfica aportada.
El plano "A2B01 Ordenación Volumétrica" 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.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES
La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "A2B01 Ordenación Volumétrica".

- OCUPACIÓN

Planta baja:

La Planta baja dispondrá la totalidad de su superfície libre, a excepción de las superfícies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones y almacenes. La ocupación no excederá la indicada en la documentación gráfica (Ver plano "A2B01 Ordenación Volumétrica").

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.

Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superfície 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 estándar de plazas privadas de aparcamiento de cada unos de los edificios se podrá recurrir, excepcionalmente, a los establecido en el artículo 47.8 de la Ley 8/02.

- VUELOS

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

- CORNISAS Y ALEROS

No se permitirá la construcción de aleros.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ....6 AGO 2012.
Certifico:
El Secretario,

- PATIOS ABIERTOS A FACHADAS

Cumplirán las condiciones que establezca el PGOM.

OR.2.2.4.2 Uso Terciario

La presente ordenanza será de aplicación a las parcelas edificables de las zonas IV y V, con la excepción de las parcelas P.IV.3 y P.V.1 (edificación tipo G), en las que la ordenación volumétrica y el aprovechamiento edificable está afectado por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en este documento.

Para las parcelas P.IV.3 y P.V.1. (edificación tipo G), la Ordenación Volumétrica y el Aprovechamiento Edificable está afectado por una "Ordenanza Específica", la cual se desarrolla en el presente documento.

- TIPOLOGÍA

Edificación singular en TORRE.

- USOS:

Característico Terciario Oficinas

Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Terciario Comercial
	Terciario Espectáculos y recreativo
	Terciario Hotelero
	Terciario Hostelero
	Terciario Salas de reunión
Alternativos	Dotacional
	Residencia comunitaria
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

- OCUPACIÓN

Planta baja:

La definida en la documentación gráfica

- Sótanos:

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

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

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ..... 6 ABR. 2012
Certifico:
El Secretario,

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPP 1/09 ..... se presenta con fecha 19 ABR. 2012 para su ..... tramite
El funcionario encargado,

OR.2.3 ORDENANZA ESPECÍFICA, PARCELAS P.IV.3 y P.V.1

Las condiciones particulares desarrolladas en la presente ordenanza para las parcelas P.IV.3 y P.V.1 prevalecerán sobre las condiciones generales definidas en el Plan Parcial.

La altura máxima de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en la Modificación, incluidos todos sus elementos (como forjados, antepechos, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, cualquier otro añadido sobre tales construcciones, forjados y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de los vehículos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Coruña, que vienen representadas en el plano A2B00 de servidumbres aeronáuticas de la "Modificación del Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector S-7, Recinto Ferial, A Coruña, Parcelas P.IV.3 y P.V.1".

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la "Modificación del Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector S-7, Recinto Ferial, A Coruña, Parcelas P.IV.3 y P.V.1", o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en la Modificación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otras disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

No se podrán aumentar las cotas del terreno propuestas en los planos A2B02 y A2B03 "Ordenación Volumétrica". En el supuesto de que estas se debieran incrementar, se requerirá un nuevo informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en caso de su disminución, ningún tipo de derecho de indemnización.

Cualquier modificación del Plan Parcial Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña, Estudio de Detalle o planeamiento de desarrollo que afecte al ámbito de estudio requerirá inexcusablemente un informe favorable de la DGAC para su aprobación, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998, modificado por Real Decreto 1189/2011.

OR.2.3.1. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PARCELA P.IV.3

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

- TIPOLOGÍA:

Edificación singular en TORRE CON ZÓCALO.

- USOS:

Característico	Terciario Oficinas
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.
Complementarios	Terciario comercial
	Terciario Espectáculos y recreativo
	Terciario Hotelero
	Terciario Hostelero
	Terciario Salas de Reunión
Alternativos	Dotacional
	Residencia comunitaria
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores

- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS

Se establece la altura máxima de 28 PLANTAS (BAJA+27 PLANTAS)

Se establece una altura máxima de coronación del edificio (altura máxima respecto a la cota de planta baja que no debe sobrepasar la edificación ni ninguno de sus elementos como antenas, pararrayos, etc) de 119,10m respecto a la cota de planta baja (lo que equivale a una cota de coronación de +157 m respecto al nivel del mar).

La altura máxima de las edificaciones incluidos todos sus elementos (como forjados, antepechos, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), no podrán superar la cota de 157,5m sobre el nivel del mar.

La planta baja tendrá una altura máxima de 10,00m.

Las plantas altas tendrán una altura máxima entre pisos de 4,00m.

Las plantas técnicas tendrán una altura máxima de 3,00m.

La última planta tendrá una altura máxima de 7,00m.

- ZÓCALO

Altura del zócalo: 1 planta, de altura máxima 10,00m

La ocupación no excederá de la indicada en el plano A2B01. En dicho plano se establece un límite de edificación de planta baja, dentro del cual se puede construir siempre que no se exceda la superficie de ocupación de planta baja establecida, ni la edificabilidad lucrativa total de la parcela.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

- ALINEACIONES

Las definidas en la documentación gráfica aportada.

El plano A2B01 establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará según se establece en dicho plano.

- OCUPACIÓN

Planta Baja:

La ocupación no excederá de la indicada en el plano A2B01. En dicho plano se establece un límite de edificación de planta baja, dentro del cual se puede construir siempre que no se exceda la superficie de ocupación de planta baja establecida, ni la edificabilidad lucrativa total de la parcela.

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 posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.

Las plantas superiores podrán ocupar la totalidad de la superficie delimitada por el volumen edificatorio, siempre que no se supere la superficie edificada máxima atribuida a esta parcela por el Segundo texto refundido del plan parcial del sector S-7.

- VOLUMEN EDIFICACIÓN MÁXIMA

Según se indica en la documentación gráfica (ver planos A2B01, A2B2 y A2B03).

- ANTEPECHO DE CUBIERTA

En el caso de cubiertas planas, se permitirá elevar por encima de los 1,60m el antepecho de cubierta, con un tratamiento similar al de fachada, a efectos de ocultar la volumetría debido a las instalaciones.

En el caso de cubiertas inclinadas, éstas se incluirán en el volumen edificatorio definido en la documentación gráfica, pudiendo elevarse más de 4,00m sobre la cara superior del último forjado.

OR.2.3.2. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PARCELA P.V.1

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:

Vivienda libre.

- TIPOLOGÍA:

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 categoría 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
	Terciario comercial en planta baja
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores

- ALTURA MÁXIMA Y Nº DE PLANTAS

Se establece la altura máxima de 33 PLANTAS (BAJA+32PLANTAS)

Se establece una altura máxima de coronación (altura máxima respecto a la cota de planta baja que no debe sobrepasar la edificación) de 119,00m respecto a la cota de planta baja (lo que equivale a una cota de coronación del edificio de +157m respecto al nivel del mar).

La altura máxima de las edificaciones incluidos todos sus elementos (como forjados, antepechos, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), no podrán superar la cota de 157,5m sobre el nivel del mar.

La planta baja tendrá una altura máxima entre pisos de 7,00m.

Las plantas altas tendrán una altura máxima entre pisos de 3,40m.

- ALINEACIONES

Las definidas en la documentación gráfica aportada.

El plano A2B01 establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará según se establece en dicho plano.

- OCUPACIÓN

Planta Baja:

La ocupación no excederá de la indicada en el plano A2B01. En dicho plano se establece un límite de edificación de planta baja, dentro del cual se puede construir siempre que no se exceda la superficie de ocupación de planta baja establecida, ni la edificabilidad lucrativa total de la parcela.
La totalidad de parcela no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre tratado en continuidad con los espacios libres públicos adyacentes.
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 posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.
Las plantas altas podrán ocupar la totalidad de la superficie delimitada por el volumen edificatorio, siempre que en éste no se supere la superficie edificada máxima atribuida a esta parcela por el segundo texto refundido del plan parcial del sector S-7.

- VOLUMEN EDIFICACIÓN MÁXIMA

Según se indica en la documentación gráfica (ver planos A2B01, A2B2 y A2B03).

- CORNISAS Y ALEROS:

No se permitirá la construcción de aleros.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:

Cumplirán las condiciones que establece el PGOM.

- ANTEPECHO DE CUBIERTA

En el caso de cubiertas planas, se permitirá elevar por encima de los 1,60m el antepecho de cubierta, con un tratamiento similar al de fachada, a efectos de ocultar la volumetría debido a las instalaciones.
En el caso de cubiertas inclinadas, éstas se incluirán en el volumen edificatorio definido en la documentación gráfica, pudiendo elevarse más de 4,00m sobre la cara superior del último forjado.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ..... 6 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

OR.3. ORDENANZA ESTÉTICA

OR.3.2. ORDENANZA ESTÉTICA DE EDIFICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación a las parcelas edificables P.IV.3 y P.V.1 (edificación tipo G) de las zonas IV y V.

OR.3.2.1 Composición plástica de los edificios.

La ordenación estética de los edificios en las parcelas P.V.1 y P.IV.3 se define en la presente modificación, por lo que no se hace necesaria la redacción de un estudio de detalle.

Tal y como se explica en el capítulo *2.2.1. Definición de la propuesta arquitectónica*, el conjunto propuesto se articula en un grupo compositivo de tres cuerpos aparentes en altura, destacando como el hito más importante de la arquitectura en altura contemporánea de la ciudad de A Coruña.
La torre residencial (parcela P.V.1) se conforma como la macla de dos cuerpos de menor escala. Como resultado, el trío de elementos evita la generación y reducción del conjunto en una tradicional pareja de torres. Al tiempo, las torres realzan su presencia al modelar y tallar los volúmenes por medio de la transformación geométrica y la analogía pétrea, generando un conjunto de gran singularidad y notable presencia urbana pero de raíces tectónicas.

La configuración formal de sus volúmenes huye de la tradicional extrusión de una planta rectangular, siendo tallada en planos oblicuos y triangulaciones con raíces provenientes de la tradición local en el uso de la piedra, proporcionando un carácter de hito respetuoso en el paisaje. La imagen de las torres deberá por tanto saber combinar una voluntad de hito urbano con el respeto por la tradición local.
Las fachadas contribuyen de forma decisiva a este objetivo: una transición de acabados pétreos en las zonas inferiores, claramente vinculados a la arquitectura tradicional gallega y el uso del granito, con referencias a la arquitectura tradicional, la torre de Hércules, los hórreos y la costa gallega, hacia acabados contemporáneos propios del uso al que está destinados los edificios, símbolos del futuro y del progreso gallegos.

La concreción formal de las fachadas de cada una de las torres estará vinculada indisolublemente a su programa y función. Así, mientras la torre de oficinas se erigirá por la estratificación de bandas horizontales de granito, vidrio y acero en su piel exterior, que resaltan la flexibilidad de su planta libre dejando una piel interior de vidrio, la fachada de las viviendas se articula verticalmente traduciendo el fraccionamiento de la escala de sus espacios interiores en una única piel. Sin embargo, las torres participan en una misma materialidad y el conjunto adquiere una fuerte identidad común que incrementa su influencia icónica como hito urbano.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

4.1. ESTADO ACTUAL

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ....8 AGO. 2012
Certifico:
El Secretario,

4.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...6 AGO 2012.
Certifico:
El Secretario