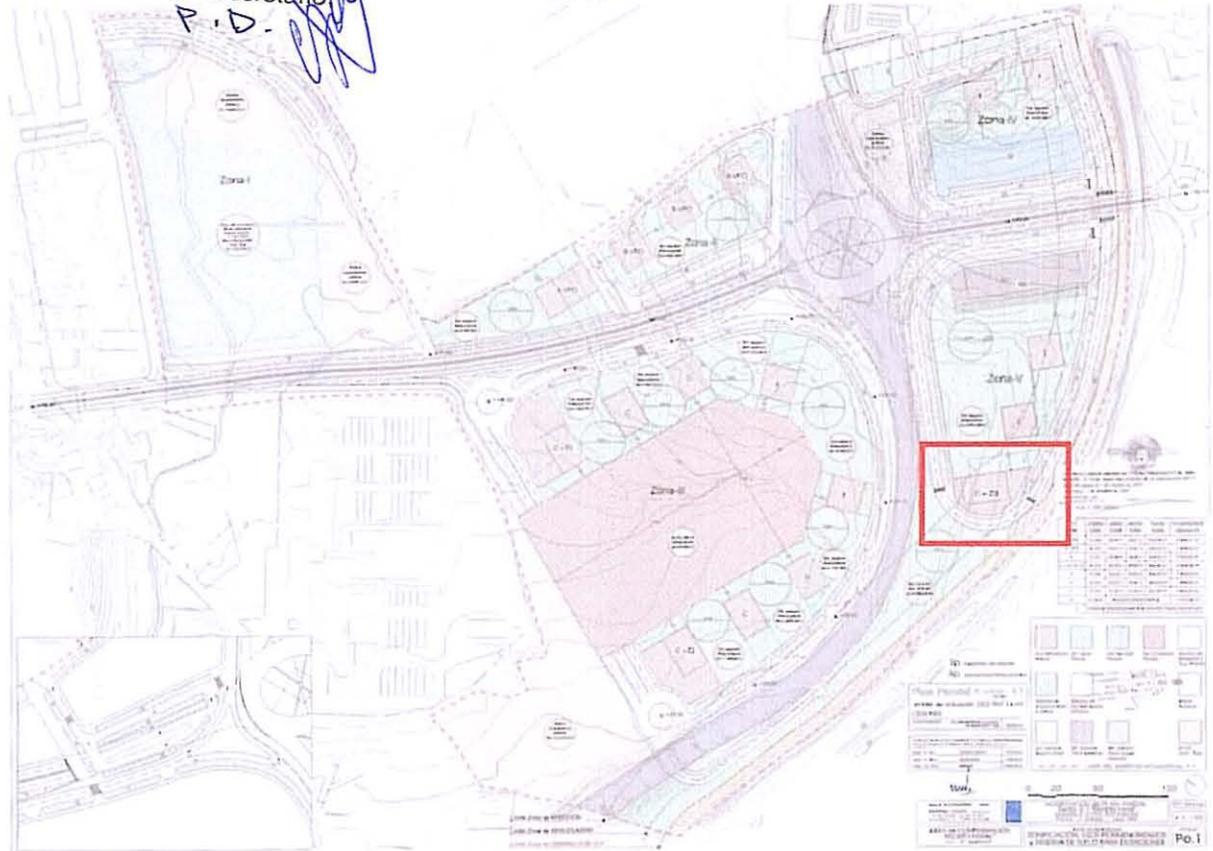


ID 391

631 1206/2010

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPR 2/10 se presenta con fecha 23-12-10 para su tramite
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de
Certifico. 12 SET. 2011
El Secretario P.D. *[Signature]*



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

ZONA-V, parcela P.V.4

SITUACIÓN: PARCELA V.4 DEL SECTOR S-7 RECINTO FERIAL
AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

PROPIETARIO: CANOVAN PATRIMONIOS S.L.

ARQUITECTOS: D. JOSÉ MANTIÑÁN SOLER
D. CARLOS M. MUÑOZ FONTENLA

REFUNDIDO DICIEMBRE 2010

DOC 2

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de1-2-SET-2011

Certifico:
El Secretario,

P.D.

INDICE

12 SET. 2011

MEMORIA

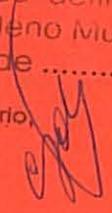
- 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION**
- 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
 - 2.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN PARCIAL**
 - 2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA**
 - 2.3 CALCULO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS**
 - 2.4 AFECCIONES SOBRE LA PARCELA**
 - 2.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**
 - 2.6 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010 NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA**
 - 2.7 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO**
- 3. NORMA ZONAL VIGENTE**
- 4. NORMA ZONAL PROPUESTA**
 - 4.1 ORDENACION**
 - 4.2 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**
 - 4.3 CUADRO COMPARATIVO**
 - 4.4 NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS**
 - 4.5 NORMAS DE EDIFICACION**
 - 4.6 ORDENANZA ESTETICA**
- 5 CONCLUSION**
- 6 PLANOS**
 - 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**
 - 2 ESTADO ACTUAL PLAN PARCIAL. ZONIFICACION**
 - 3 ESTADO ACTUAL PLAN PARCIAL. ALINEACIONES**
 - 4 ESTADO ACTUAL PLAN PARCIAL. PARCELACION**
 - 5 ESTADO REFORMADO. ALINEACIONES**
 - 6 ANEXO SOLEAMIENTO (Planos 6.1 a 6.6)**

ANEXOS

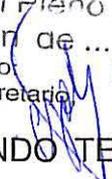
- PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**
- ESQUEMA LIMITACIONES A LA PROPIEDAD. SECTOR FERROVIARIO**

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de1-2-SET-2011
Certifico:
El Secretario,

P.D.



MEMORIA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de
Certifico
El Secretario
P. O.  2 SET. 2011

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION

Se redacta el presente documento con el fin de modificar el SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña, aprobado el 5 de julio de 2004, para la parcela P.V.4 de la Zona-V.

En esta parcela el Plan Parcial prevé la posibilidad de optar por dos soluciones diferentes, una "Tipo Torre" y otra redactando un Estudio de Detalle "Tipo Torre+Zócalo".

En los planos de ordenación del Plan Parcial se representa la opción de "Torre+Zócalo", no estando prevista por tanto, como a partir de esta última (Torre+Zócalo) se puede llegar a la solución de "Torre".

Con fecha abril de 2010 se redactó un Estudio de Detalle para la parcela de referencia, con el fin de desarrollar la opción de "Torre", sin embargo a la vista de todas las consideraciones expuestas en el informe municipal de 9 de Junio de 2010, se estima conveniente para tal fin la necesidad de la redacción de una Modificación Puntual del SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña.

Se redacta el presente documento por expreso encargo de la sociedad CANOVAN PATRIMONIOS S.L. con C.I.F. B-70.111.083 y domicilio a efectos de notificación: Avenida de Rubine nº 6 bis 2º Izda, 15004 A Coruña.

Los redactores del presente documento son D. José Mantiñán Soler y D. Carlos M. Muñoz Fontenla, arquitectos colegiados nº 1.048 y 1.543 respectivamente del C.O.A.G., el domicilio a efectos de notificaciones es Plaza de Santa Catalina nº 139, 5º 15003, Ayuntamiento de A Coruña.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 12 SET. 2011
Certifico:
El Secretario

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN PARCIAL

La parcela V.4 a la que se refiere el presente documento viene reflejada en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña a través del documento que lo desarrolla en este ámbito, el Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 Recinto Ferial, aprobado el 5 de Julio de 2004 por el Pleno Municipal.

El año 2010, Canovan Patrimonios S.L. adquiere la parcela V.4 objeto de este documento, situada en la zona V Residencial del Plan Parcial, según el plano PO.1 de Zonificación, usos pormenorizados y reserva de suelo para dotaciones, la parcela se corresponde con el tipo de torre C+Z3, en su ficha correspondiente de la Modificación del Plan Parcial remite a la Ordenanza OR.2.2.4. En dicha Ordenanza se prevé la posibilidad de optar por dos posibilidades de ordenación para la torre a edificar sobre la parcela, bien por un desarrollo idéntico al de las demás parcelas de la manzana o bien por desarrollar una torre con "zócalo" en cuyo caso se establece como necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, pero sin embargo esta solución con "zócalo" es la que viene reflejada en los planos del Plan Parcial, por lo que la redacción de ese documento sería un absurdo. No se prevé en la ordenanza el procedimiento de paso de la torre con zócalo prevista en el plano, a la de torre sin zócalo que debía estar reflejada en su lugar.

Por tanto la presente modificación del Plan Parcial se redacta para corregir dicho error, optándose definitivamente por la ordenación en "Torre" y eliminando la necesidad de redactar el Estudio de Detalle.

De las dos opciones que establece la Ordenanza de aplicación para esta parcela, edificio Tipo "Torre" o edificio Torre con "Zócalo", se ha optado por la primera, por tanto se desarrollará una edificación Tipo Torre. La Torre con "Zócalo" supondría destinar una gran superficie a uso comercial, en un entorno en el que ya existe un gran centro comercial por lo que resulta comercialmente inviable e igualmente poco deseable desde el punto de vista del uso prioritario residencial.

Resulta imprescindible la redacción de una Modificación del Plan Parcial para dar soluciones a aspectos no resueltos en la Ordenanza de aplicación, que atañen a cuestiones de configuración geométrica de la torre ubicada en la parcela, en cuanto a dimensiones en planta y de los espacios libres de uso público que se generan en la parcela con esta solución.

La Modificación propuesta se fundamenta en razones de interés público claramente justificadas, se mejora sustancialmente la ordenación propuesta en el Plan Parcial con un descongestionamiento de la trama urbana en el ámbito del Plan Parcial. La propuesta de pasar de Torre con "Zócalo" a edificio Tipo Torre, no supone alteración en la superficie destinada a espacios libres prevista en el Plan Parcial, pero si la creación de un espacio libre privado que las ordenanzas del Plan Parcial establecen que ha de ser de uso público, uniéndose física y funcionalmente al espacio libre público de la parcela contigua de S-12 de titularidad pública, la articulación de estos espacios libres resulta favorecida de un modo positivo al producirse un remate de la manzana más liviano que con el "Zócalo", quedando de este modo una superficie en la parcela de 393,54 m² destinada a espacios libres de uso público.

En la Modificación propuesta se produce una optimización de la distribución de los volúmenes respecto a los espacios libres públicos y la consiguiente simplificación de los usos privados en su relación con su entorno de ubicación.

Por otro lado teniendo en cuenta el destino previsto de las torres para viviendas la Modificación propuesta en este documento optimiza la ordenación y mayor adaptación a las exigencias de calidad de vida y medioambientales que surgen de la aplicación del Código Técnico y de la Normas del Hábitat de Galicia, normativas posteriores al Plan Parcial, entendiéndolo como un claro fin público.

2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La torre de la parcela P.V.4 se levantan con el mismo esquema que sigue la mayoría de la ordenación propuesta en el Plan Parcial.

La torre propuesta es idéntica, de planta rectangular siguiendo el mismo esquema del resto de torres del Plan Parcial, como ya se ha visto en la justificación de la modificación propuesta, la disposición de programa para viviendas libres, obedece

con la ordenación propuesta a criterios de racionalidad, funcionalidad y adaptación a las vigentes normativas en materia de habitabilidad y de sostenibilidad.

Según se define en el plano U3 de Ordenación, se varían las actuales dimensiones de la torre ubicada en la parcela de 30,00 x 20,00 m en plantas altas, pasando a ser de 35,00 x 20,00 m en continuidad desde la planta baja, de tal modo que se mantiene la separación a la edificación de la parcela contigua, establecido en el Plan Parcial en 22,00 m, la ordenación actual y la propuesta se representan en los planos que completan el presente documento.

Se mantiene el mismo esquema de ubicación y conexión con el vial perimetral, manteniéndose todos los parámetros de la ordenanza de aplicación OR.2.2.4. Zona IV-V, del segundo texto refundido de la modificación del plan parcial del sector S-7. Teniendo en cuenta que estos parámetros volumétricos y estéticos quedan definidos en la presente modificación, no será necesaria la figura del Estudio de Detalle.

2.3 CALCULO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS

El Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 Recinto Ferial, establece un tipo edificatorio predominante de edificios en torre, como se puede comprobar en el plano PO.1 zonificación, usos pormenorizados y reserva de suelo para dotaciones, en dicho plano se incorpora un cuadro resumen de características de las parcelas, el tipo C es de una torre de 30,00 x 20,00 m (600 m²) con un aprovechamiento de 9.000 m², el tipo en el que estamos C +(Z1, Z2, Z3) la dimensión de la torre es la misma 30,00 x 20,00 m (600 m²), mientras que el aprovechamiento es de 10.500 m². Esto es así puesto que en estas parcelas está previsto el desarrollo de un zócalo de dos plantas que puede llegar a ocupar la totalidad de la parcela.

TIPO TORRE	ALTURAS TORRE	LARGO TORRE	ANCHO TORRE	PLANTA TORRE	m ² LUCRATIVO ASIGNADOS
A-VPO	B+XVI	40,00m	23,07m	922,80 m ²	9.920,31 m ²
B-VPO	B+XVI	23,07m	23,07m	532,22 m ²	7.400,00 m ²
C	B+XVI	30,00m	20,00m	600,00 m ²	9.000,00 m ²
C+(Z1,Z2,Z3)*	B+XVI	30,00m	20,00m	600,00 m²	10.500,00 m²
D	B+XVI	26,64m	20,00m	532,80 m ²	7.900,00 m ²
E	B+XVI	23,04m	23,04m	530,00 m ²	7.900,00 m ²
F	B+XVI	21,00m	21,00m	441,00 m ²	6.803,20 m ²
G	B+XXXII	PENDIENTE ESTUDIO DE DETALLE			17.974,68 m ²
* PENDIENTE ESTUDIO DE DETALLE SI SE OPTA POR "TORRE CON ZÓCALO"					

Puesto que aquí se ha optado por el desarrollo del tipo edificatorio de Torre sin "zócalo" el aprovechamiento no es posible materializarlo en las dimensiones de 30,00 x 20,00 m. (600 m²), algo que se comprueba comparando con el resto de torres tipo C, o con las tipo D que al reducir su aprovechamiento a 7.900 m², también ven reducida proporcionalmente su dimensión a 26,64 x 20,00 m (532,80 m²). Es decir, existe una evidente proporción entre el aprovechamiento de la parcela y la dimensión de la torre, proporción que en nuestro caso no se mantiene al haber sido pensada la parcela únicamente para el desarrollo de una torre con "zócalo", zócalo en el que se materializaría esa diferencia de aprovechamiento en uso comercial.

Puesto que no se desarrollará este tipo de Torre con "Zócalo" se pretende ajustar mediante este documento las dimensiones de la torre a implantar sobre la parcela de acuerdo al siguiente esquema que se corresponde con una regla de proporción directa:

Si a 9.000 m² de aprovechamiento le corresponden 600 m² de ocupación en planta, a 10.500 m² de aprovechamiento le corresponderán X. Esta proporción matemática directa da como resultado una ocupación en planta de 700 m².

Para esta superficie de ocupación en planta se propone mantener la dimensión de ancho de torre de 20,00, pasando el largo a 35,00 m. de tal modo que la dimensión de la torre varia sobre el plano que se adosa a la parcela contigua según se define en el plano de Ordenación, quedando el resto de la superficie de la parcela destinada a espacios libres de titularidad privada pero de uso público en

continuidad con la parcela adyacente de titularidad pública, contra la actual ordenación que prevé la ocupación del 100% de la parcela por el "Zócalo" comercial.

Además de todo lo expuesto anteriormente, con la modificación de las dimensiones de la torre se consigue un mejor soleamiento y por tanto superior respuesta a los criterios de sostenibilidad ambiental que dimanen de las actuales normativas, al tiempo que la forma y composición final del edificio permitirá dar mejor respuesta a las mayores necesidades de dimensión de frente de fachadas, determinadas por la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia con posterioridad a la redacción y aprobación del Plan Parcial del sector S-7, Recinto Ferial Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia.

Dada la ubicación de la torre y su orientación, la ordenación propuesta no afecta a las condiciones de soleamiento del resto de torres cercanas tal como se puede comprobar en los planos de soleamiento adjuntos.

2.4 AFECCIONES SOBRE LA PARCELA

La parcela está dentro de la zona alcanzada por las afecciones de la línea de ferrocarril Palencia- A Coruña definidas en el Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y lo recogido en el R.D. 2387/04 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y modificación del R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006). Se incorporan en el plano nº 5 las consideraciones de la aplicación de este Decreto.

La totalidad del ámbito de la Modificación se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. En el plano que se adjunta como Anexo se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del citado aeropuerto y que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, aparatos 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.

2.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña no altera las condiciones actuales de la urbanización ya ejecutada y se cumple lo especificado en el art.12 Accesibilidad en espacios de uso público de nueva creación, del Decreto 35/2000 accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Galicia.

2.6 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE 29/2010 NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA

La presente modificación del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña en el art.4 Coordinación con el planeamiento, del Decreto 29/2010 normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, en su punto 3 establece *"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."

La presente Modificación del Plan Parcial supone una variación de la ordenación detallada prevista en dicho planeamiento, en el Plan Parcial la condición de vivienda exterior venía regida en el punto OR.2.1. Condiciones higiénicas, referido al Decreto 311/1992, condiciones menos exigentes que las de la actual normativa, por lo que las viviendas de nueva construcción se ajustarán a la actual normativa, Decreto de 29/2010 Normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

La nueva ordenación detallada planteada garantiza un adecuado soleamiento de las viviendas como se justifica en el siguiente punto y los planos adjuntos, de acuerdo a lo especificado en el art. 4.2 del Decreto 29/2010.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12 SET. 2011
Certifico:
El Secretario,
P. D.

2.7 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO

Se hace en los planos adjuntos un análisis comparativo del soleamiento de la torre P.V.4 CZ3 según el "Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña" y según la presente Modificación del Plan Parcial.

Tras dicho análisis se puede observar como la torre propuesta en la presente Modificación del Plan Parcial de dimensiones 35x20m constata como la modificación de sus dimensiones se consigue un mejor soleamiento y por tanto superior respuesta a los criterios de sostenibilidad ambiental que dimanen de las actuales normativas en materia de soleamiento.

Las perspectivas que se acompañan en los planos muestran una comparativa del soleamiento y de las sombras arrojadas por la torre objeto de estudio (PV4 CZ3) en las diferentes épocas del año mostrando una comparativa entre lo indicado en el "Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña" y según la presente Modificación del Plan Parcial.

Como se puede observar en la documentación gráfica, las sombras arrojadas por la torre P.V.4 CZ3 y su incidencia sobre el entorno y edificaciones próximas, tanto del volumen indicado en el Plan Parcial (30 x 20m) como en la Modificación del Plan Parcial (35 x 20m), se mantienen prácticamente idénticas sin variaciones relevantes, sin afectar a la calidad lumínica y ambiental de los edificios y espacios circundantes.

Se han calculado las sombras arrojadas de la torre P.V.4 CZ3 según el "Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña" y según la propuesta indicada en esta Modificación del Plan Parcial, 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 el estudio comparativo realizado en los planos adjuntos, las condiciones de sombra y soleamiento sobre el entorno y las edificaciones próximas, se mantienen prácticamente idénticas sin variaciones relevantes en ambas propuestas.

La sombra arrojada por la torre CZ3 propuesta en esta Modificación del Plan Parcial solamente arrojará sombra sobre la parcela P.III.5 a primeras horas de la mañana y sobre la torre de la parcela P.V.3 hacia últimas horas de la tarde, por lo que cualquier edificación próxima a ella recibe más de una hora de sol diaria como exigía la anterior normativa de Habitabilidad, exigencia no contemplada en las nuevas normas de Habitabilidad que recientemente han entrado en vigor.

3. NORMA ZONAL VIGENTE

En la redacción de la presente modificación del SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO del Plan Parcial del Sector S-7 se atenderá a lo convenido en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia con todas las modificaciones posteriores a su publicación y en particular al artículo 94, Modificación de los planes.

La presente modificación del SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO del Plan Parcial del Sector S-7 entra en el marco legal del vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de A Coruña, aprobado definitivamente en su segundo texto refundido el 19 de Octubre de 1998.

Actualmente ya se ha ejecutado la urbanización y hay varias torres residenciales construidas, así como el centro comercial.

Dentro del Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 Recinto Ferial **la parcela P.V.4 de la Zona V** viene definida 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:

M.4.2. ESTRUCTURA

ZONA V:

Tiene una superficie de 38.878,14 m².

Es un ámbito de fuerte pendiente en su topografía, de desarrollo lineal y delimitada en sus tres bordes por los tres sistemas de comunicaciones generales: carretera a POCOMACO, Avda. de la Universidad y línea de ferrocarril. Esta última lo separa del campus de Elvira, aunque existe un túnel

de pequeña sección que permite la comunicación peatonal entre ambos lugares por debajo de la línea del tren.

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

M4.4.3. Uso Residencial

.....

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 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 de **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
- Residencial Comunitario

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

Zona V. Residencial

- | | |
|---------------------------|-------|
| - Régimen Residencial: | Libre |
| - Tipología edificatoria: | Torre |

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...
Certifico:
El Secretario,
12 SET. 2011

- Tipos de torre:

C+Z3

Dimensiones:

20,00 x 30,00 m

Superficie en planta:

1.093,54 m²

(Véase Ordenanza específica Zonal OR.2.2.4)

Altura obligatoria:

17 = B+16 plantas

Número de torres:

1

Aprovecho. Lucrativo:

10.500,00 m²

M.4.11. PARCELACION 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 PO.4.1.: "Parcelación", el número de parcela, la superficie, su Ordenanza de aplicación, y la edificabilidad total lucrativa de cada parcela. La parcela de Sistema General tiene una edificabilidad no lucrativa.

CUADRO DE PARCELACION, SUPERFICIES, ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN Y EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA.				
PARCELA	SUP. PARCELA	APROVECH. LUCRATIVO	ALTURA	USO CARACTERISTICO

ZONA 5				
P.V.1	2.939,46 m ²	17,974,68 m ²	B+XXXII	Residencial
P.V.2	801,20 m ²	7,900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.V.3	869,70 m ²	7,900,00 m ²	B+XVI	Residencial
P.V.4	1,093,54 m ²	10,500,00 m ²	B+XVI	Residencial
TOTAL ZONA	20,918,32 m ²	44.274,68 m ²		

OR.1.3 MODIFICACIONES

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

OR.2.2 ORDENANZAS ESPECIFICAS ZONALES. USOS PORMENORIZADOS

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

OR.2.2.4.1 Uso Residencial

- RÉGIMEN RESIDENCIAL:

Vivienda libre.

- TIPOLOGIA:

Edificación singular en TORRE.

- USOS:

Característico Residencial: Vivienda colectiva

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

Complementarios Residencia comunitaria en cualquier situación

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

Terciario Hotelero en cualquier situación.

Terciario salas de reunión en cualquier situación.

Terciarios 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 categorías 3^a en cualquier situación.
- Terciario Oficinas.
- Terciario Comercial.
- Terciario Hotelero
- Terciario Hostelero.
- Residencial 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 N° DE PLANTAS:**

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

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

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

Igualmente constituye un caso singular la parcela P.V.4 la cual puede optar por un desarrollo idéntico a las demás parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "Zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de torre con "Zócalo" será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle para regular la volumetría y las alturas.

Para el caso de desarrollo combinado, la altura del "Zócalo" será de 2 PLANTAS (BAJO+1 PLANTA), ocupando dicho "Zócalo" la totalidad de la parcela.

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. 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 de "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.

- **SEPARACION ENTRE EDIFICIACIONES**

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

- **OCUPACION**

- **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.

Constituye un caso singular la parcela 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.

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 espectáculos y recreativo en
cualquier situación.

Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y
semisótano.

Terciario comercial en edificio 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 de Nº 5 Alineaciones establece la posición de la torre en la parcela: la
edificación se localizará según se establece en dicho plano.

SEPARACION ENTRE EDIFICIACIONES

La separación mínima entre edificaciones será la que establece en el plano nº
5 Alineaciones

OCUPACION

Planta Baja:

La ocupación no excederá de la indicada en la documentación gráfica coincidente con las dimensiones de la torre 20 x 35m., (ver Plano 5)

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 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.

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.

4.2 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

No es objeto ni atribución del presente documento la variación de este parámetro. El aprovechamiento lucrativo de la parcela P.V.4 será el mismo que corresponde según el segundo texto refundido de la modificación del Plan Parcial del Sector S-7 de A Coruña.

Aprovechamiento lucrativo parcela P.V.4 10.500,00 m²

Aprobado definitivamente
 por el Plano Municipal, en
 sesión de 12 SET. 2011
 Certifico:
 El Secretario
 P.D.

4.3 CUADRO COMPARATIVO

C+Z3	PLANEAMIENTO ACTUAL	NUEVA ORDENACION
SUP. EN PLANTA	1.093,54 m ²	1.093,54 m ²
TIPO DE EDIFICIO	Torre o Torre con zócalo	Torre
OCUPACION EN PLANTA SOTANO	100% de la parcela.	
APROV. LUCRATIVO	10.500 m ²	10.500 m ²
USO CARACTERISTICO	Residencial vivienda colectiva	
USOS ASOCIADOS	Según disposiciones del Título V del PGOM	
USOS COMPLEMENTARIOS	Residencia comunitaria en cualquier situación. Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación. Terciario Hotelero en cualquier situación. Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación. Garaje-aparcamiento en plantas sótano y semisótano. Terciario Comercial en edificio P.V.4.	Residencia comunitaria en cualquier situación. Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación. Terciario Hotelero en cualquier situación. Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación. Garaje-aparcamiento en plantas sótano y semisótano. Terciario Comercial en edificio P.V.4.
USOS EN SOTANOS	Garajes-Aparcamiento y asociados.	
USOS PROHIBIDOS	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores	
ALTURA MAXMA	B+XVI	B+XVI
ALINEACIONES	Las definidas en el planos PO.3 Alineaciones	Las definidas en el plano nº5 alineaciones
ORDENANZA DE APLICACION	OR.2.2.4. Zona IV-V	
NUMERO DE TORRES	1	1
DIMENSIONES TORRE	30,00 m x 20,00 m	35,00 m x 20,00 m
PLANTA TORRE	600 m ²	700 m ²
OCUPACION EN PLANTA BAJA	*1,093,54 m ²	700 m ²

*En caso de definirse "Torre con Zócalo" se podría ocupar la totalidad de la superficie de la parcela en Bajo + 1 plantas (1.093,54 m²).

4.4 NORMAS GENERALES Y CONCEPTOS

Se mantienen las Ordenanzas descritas en este capítulo del Plan Parcial del Sector S-7.

4.5 NORMAS DE EDIFICACION

Se mantienen las Ordenanzas descritas en este capítulo del Plan Parcial del Sector S-7.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 2-SET-2011
Certifico:
El Secretario,
P. D.

4.6 ORDENANZA ESTETICA

Se mantienen las Ordenanzas descritas en este capítulo del Plan Parcial del Sector S-7.

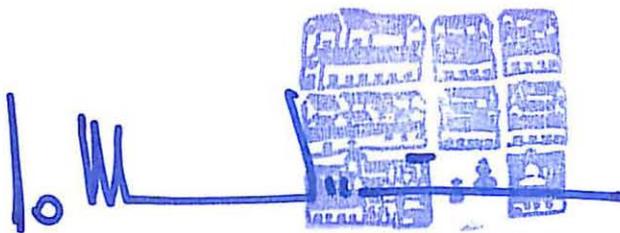
5. CONCLUSION

La entrada en vigor con posterioridad a la redacción del Plan Parcial de normas de habitabilidad que afectan a las dimensiones de las viviendas a proyectar sobre las ordenaciones fijadas en el Plan Parcial resultado de estudios tipológicos anteriores a estas Normas así como las incongruencias provocadas por la indefinición en los dos tipos planteados Tipo Torre y Tipo Torre con "Zócalo" junto al uso comercial asociado al segundo, motivan la necesidad en nuestro caso de proceder al reajuste de las dimensiones de la torre para adaptar las tipologías de viviendas a la nueva normativa, dejando perfectamente definido el volumen a implantar en la parcela y eliminando el uso comercial .

Por todo lo expuesto se considera que los reajustes propuestos en el presente documento se corresponden con lo especificado en el artículo 94 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y por tanto es válido para la tramitación ante los Organismos oportunos.

A Coruña, 22 de Diciembre de 2010

Los arquitectos



JOSE MANTIÑAN SOLER



CARLOS M. MUÑOZ FONTENLA