



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL PEQ14 "PARQUE DE LA TORRE"

INDICE GENERAL

01.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- Memoria Informativa

02.- Memoria Justificativa

03.- Anexo 1: Prospección Arqueológica

03.- Anexo 2: Estudio del paisaje

03.- Anexo 3: Estudio del paisaje urbano

02.- PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

03.- PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

04.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PEPRI.....	3
2. PROBLEMÁTICA GENERAL DEL ÁMBITO	3
2.1 PRESIÓN URBANÍSTICA.....	4
2.2 OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.....	5
2.3 ESPACIOS DEGRADADOS	8
2.4 ESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD.....	8
2.4.1 MOVILIDAD ALTERNATIVA.....	9
2.4.2 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	10
2.4.3 PERSPECTIVA DE GÉNERO	10
2.5 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	10
2.5.1 Hipótesis adoptadas.....	10
2.5.2 Superficies, viviendas y espacios generados por la ordenación.....	11
2.5.3 Abastecimiento de agua potable.....	11
2.5.4 Saneamiento de aguas residuales.....	11
2.5.5 Saneamiento de aguas pluviales.....	12
2.5.6 Electricidad	13
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	13
3.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PXOM.....	15
4. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL	19
4.1 ÁREAS DEFINIDAS POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL	19
4.2 DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE	19
4.3 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RÚIDO.....	19
4.4 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	21
4.5 NORMAS DE HABITABILIDAD.....	22
4.6 CONSIDERACIÓN DEL URBANISMO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO	22
5. CRITERIOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN	23
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	29
6.1 ACTUACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS	29
6.2 ACTUACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.....	30
6.3 ACTUACIONES SOBRE LAS DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS... 31	
6.4 ACTUACIONES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL	31
6.5 ACTUACIONES SOBRE LA MEJORA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DEL ÁMBITO	32
6.6 RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	33



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PEPRI

El planteamiento del presente PEPRIQ14 constituye una determinación del PGOM de A Coruña, aprobado definitivamente por Orden de 25 de febrero de 2013 de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, (DOG de 8 de marzo de 2013, publicación de la normativa y ordenanzas en el BOP de 09 de julio de 2013), denominado Plan Especial Parque Torre de Hércules (PE Q14), con el objeto establecer las condiciones de protección de la Torre de Hércules y de su entorno, así como la ordenación de todas las intervenciones en el marco de la declaración de monumento Patrimonio Mundial de la UNESCO y la declaración de Conjunto Histórico Artístico de A Coruña.

El Ayuntamiento de A Coruña, consciente de la sensibilidad de su territorio y con ánimo de cumplir las determinaciones de su PGOM formula el presente PEPRI, con la intención de establecer las determinaciones precisas de ordenación en el Parque de la Torre, alcanzando una solución de ordenación que encuentre el equilibrio entre las necesidades de protección de los elementos de valor y del entramado urbano y la necesidad de dar solución a las actuaciones recientes al amparo del planeamiento anterior, al tiempo que se obtiene espacio público de calidad, aprovechando el proceso de transformación o renovación parcial de la trama.

El presente Plan especial, da respuesta a la ordenación de este ámbito como la Malla Verde ya definida en el PGOM 2013, pero también responde a la exigencia de la Ley de Patrimonio Cultural sobre el deber de elaborar planes especiales para los cascos históricos y a la declaración otorgada por el ICOMOS al edificio de la Torre. La delimitación del PEPRI se corresponde con la parte del territorio del ayuntamiento de A Coruña más vinculada físicamente al enclave físico de la Torre de Hércules e incluye al mismo tiempo todo el entorno inmediato de protección del monumento.

2. PROBLEMÁTICA GENERAL DEL ÁMBITO

Para conocer las necesidades de reordenación del ámbito analizamos la situación existente debida a la ordenación actual. Además, se tuvieron en cuenta las propuestas de acción contenidas para el plan especial en el Plan Director de la Torre de Hércules y su Entorno: Fase I y Fase II (PD) que permitirán liquidar las carencias detectadas en el ámbito.

Como se puede observar en la Imagen 1.-, el PD clasifica en el ámbito los siguientes espacios:

- Espacios positivos (verde): encajan en el conjunto que se tiene como objetivo, con pequeñas aportaciones o simplemente como están. Pueden mantenerse con su configuración actual.
- Espacios a mejorar (rosa): con posibilidades de uso pero que aún no reúnen las condiciones de adaptación al objetivo y que necesitan de propuesta de actuación.
- Espacios residuales a regenerar (naranja): los que están tratados como sobrantes, que no acercan nada positivo, afean la percepción del conjunto y por tanto necesitan de una total transformación.



2.1 PRESIÓN URBANÍSTICA

Como se ha manifestado en la memoria informativa, la escasez de suelo urbano en la ciudad provoca que en los últimos años existiese una presión inmobiliaria para la construcción en las cercanías de la Torre.

En el entorno de la Torre y justo al sur del área se encuentra un área prevista para desarrollo urbano, identificada en el PGOM1998 como APEH2-01 y para la cual se desarrollaron en los años 2001 y 2002 sendos estudios de detalle, tal y como se detalló en la memoria informativa.

Cabe destacar los pronunciamientos de UNESCO sobre esta área como la principal amenaza al Bien, al igual que las justificaciones allegadas en el Pleno municipal el 12 de septiembre de 2016 por todos los grupos políticos y por el informe emitido en materia de patrimonio cultural con motivo de la revisión del PGOM.

Se propone valorar esos estudios de detalle, en especial el cumplimiento de que "el área se ordenará mediante bloques evitando tapar vistas hacia la torre de Hércules" en la inserción en el conjunto, mismo con el área deportiva municipal, para lo cual se estudia el grado de visibilidad de esta propuesta y de otras posibles alternativas, pues cabe recordar que, de manera transitoria continúa manteniéndose como referencia previa para la zona, el Plan Especial de la Torre del año 1997, redactado por los técnicos municipales, pero superado por la construcción de nuevos bloques residenciales en la cornisa de la cárcel municipal, de los edificios del CIS, o de la Agora, y sobre todo por la circunstancia de la Declaración de la Torre como Patrimonio de la Humanidad, y las consecuencias que todo eso implica.

Al mismo tiempo, es necesario tener en cuenta que el citado Plan Especial del año 1997, no se incluye en el PGOM como Área de Planeamiento Incorporada



Imagen 1.- Análisis de los espacios del ámbito. Fte: PD Fase II y de gestión de la Torre y su entorno

- Verde: Espacios positivos
- Rosa: Espacios a mejorar
- Naranja: Espacios residuales a regenerar



Imagen 2.- Ámbito de suelo urbano no consolidado con zonificación prevista en el PGOM



Por otro lado, en el ámbito del PEPRIQ14 se incluye una parte del polígono Q16.2 (H3.01) San Amaro-Orillamar, cuya ordenación se encuentra ya detallada y se está redactando el correspondiente proyecto de urbanización. Dado que en el ámbito del PEPRIQ14 no se prevé edificabilidad alguna, sino que se proponen sistemas viarios y espacios libres colindantes con el Club de Mar, se respeta dicha ordenación.

2.2 OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

En el año 1993 el Concello de A Coruña decidió acometer obras de ampliación del paseo marítimo, con dotación de espacios públicos y zonas verdes. Para ello suscribió convenios con diferentes propietarios-promotores de los terrenos. Estos cedían metros de terreno en la zona de la Torre de Hércules para su ocupación inmediata y a cambio el Ayuntamiento les reconocía una edificabilidad comprometiéndose a recogerla en el Plan General de Ordenación Urbana asegurando que se tramitaría de inmediato. Dicha tramitación, sin embargo, no se produjo hasta el año 1998 y los terrenos de los convenios se incluyeron en suelo urbano no consolidado con un aprovechamiento tipo que disminuía considerablemente la edificabilidad comprometida. Esto y que además no se les pagó por la ocupación inmediata, provocó numerosas reclamaciones por parte de los afectados. Dichas reclamaciones culminaron en unos nuevos acuerdos transaccionales firmados en el año 2006. En dichos convenios el Ayuntamiento asumía su responsabilidad por no poder cumplir los acuerdos del año 1993 y reconocía el derecho a indemnizar a los afectados.

Una vez firmados dichos acuerdos en el año 2006 se aprobó el proyecto de compensación del Polígono APE H2.01-San Amaro en el que se atribuyeron aprovechamientos a los afectados.

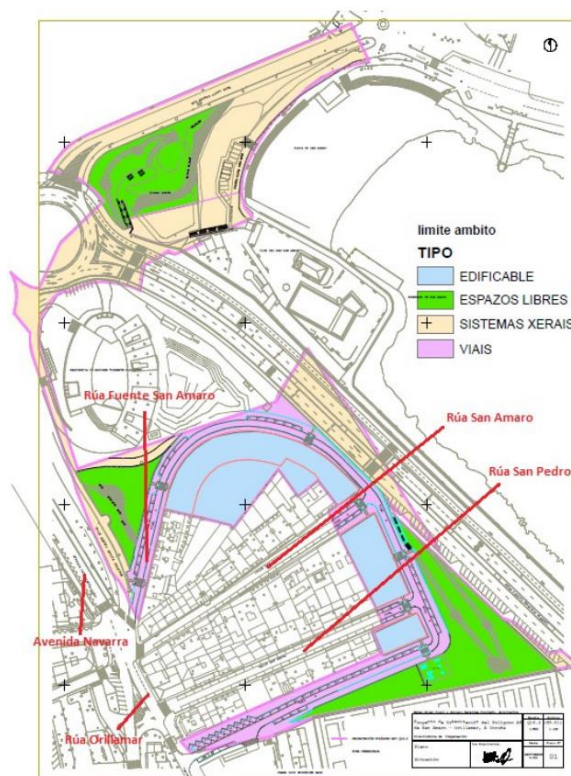


Imagen 3.- Proyecto de urbanización polígono Q16.2 San Amaro-Orillamar. (Fuente: Informe de Impacto Ambiental)



El siguiente hito de relevancia fue la declaración el 27 de junio de 2009 de la Torre de Hércules como Patrimonio de la Humanidad. Esto provocó unas consecuencias inmediatas en las previsiones urbanísticas de la zona generando nuevas reclamaciones por los firmantes de los convenios del año 2006, dado que estos devenían imposibles de cumplir.

En el año 2023 aún se siguen emitiendo sentencias que tratan de aclarar al extremo las repercusiones jurídicas de todo lo sucedido, siendo los siguientes los distintos pronunciamientos judiciales:

- Sentencia del Juzgado contencioso administrativo número 1 de A Coruña en el PO 215/2011
- Sentencia número 012/14 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de A Coruña
- Sentencia 49/2017 del Juzgado de lo contencioso-administrativo número 2 de A Coruña en el Procedimiento Ordinario 69/2016
- Sentencia 363/2016 de 2 Junio de 2016 del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 148/2015 de 5 Marzo 2015 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 420/2014 de 8 Mayo 2014 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 419/2014 de 8 Mayo 2014 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 776/2015 de 10 Diciembre 2015 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 1055/2005 de 17 Noviembre 2005 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª
- Sentencia 153/2014 de 20 Febrero 2014 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 576/2018 de 23 Noviembre 2018 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 196/2014 de 27 Febrero 2014 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 177/2019 de 28 Marzo 2019 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 516/2014 de 29 Mayo 2014 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Sentencia 211/2018 de 31 Mayo 2018 Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª
- Auto de la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 11 de Octubre de 2007
- Juzgado de lo contencioso administrativo número 2 de A Coruña, Sentencia 16/2023 de 27 de marzo de 2023



- Juzgado de lo contencioso administrativo número 3 de A Coruña, Sentencia 20/2023 de 14 de febrero de 2023.

Tras la aprobación del PGOM 2013, la materialización del aprovechamiento requiere la aprobación de la ordenación de la zona de la Torre mediante un Plan Especial y su ejecución mediante un nuevo proyecto de equidistribución. Para ello el PGOM de 2013 incluye en los terrenos afectados en el Plan Especial "Parque Torre de Hércules" (PE Q-14) un "área de movimiento de la edificación" con la previsión de los correspondientes metros cuadrados de nueva construcción, pero cambiando el sistema de actuación de compensación a cooperación. A estos efectos hay que tener en cuenta que tras los múltiples procedimientos judiciales existentes, el Ayuntamiento para cumplir con los afectados por las consecuencias jurídicas de los convenios firmados, debería de entregar 2.893,52 m² edificables, sin perjuicio de la plena potestad que posee para la modificación del planeamiento por razones de interés público.

Estableciendo varios puntos de observación desde lo alto de la Torre, y apoyándose en el relieve del modelo digital del terreno con paso de malla de 2 m disponible en el Centro Nacional de Información Geográfica, puede determinarse la visibilidad de cualquier actuación prevista en la zona. El presente Plan especial analiza la incidencia paisajística de la propuesta del Estudio de Detalle del APE -H2.01. Tras el análisis realizado se concluye que el Estudio de detalle del APE-H2.01 supone un impacto visual considerable ya que, además de superar notablemente la rasante de la cantera, superaría incluso la línea de cornisa de la urbanización de Adormideras, tal y como puede apreciarse en las imágenes siguientes.



Imagen 4.- Simulación 3D de la propuesta del E.D de San Amaro



Visibilidade coa realización do ED / Visibilidad con la realización del ED

Non visible / No visible

Visible / Visible



Imagen 5.- Análisis de la visibilidad del E.D.
San Amaro

2.3 ESPACIOS DEGRADADOS

La antigua Prisión Provincial de La Coruña es un edificio singular situado en el ámbito del PEPRIQ14 que albergaba el antiguo centro penitenciario. Se entiende que este edificio tiene la entidad suficiente como para ser un elemento que sirva a la ciudad, por su tamaño y su situación gracias a las zonas verdes que rodean la Torre de Hércules.

El sur del ámbito incluye el espacio de las antiguas cocheras del tranvía, actualmente en desuso, que se encuentran en el Paseo Marítimo, junto al Centro de Inserción social (CIS). Su estructura industrial, formada con naves muy abiertas o su carácter subterráneo hace de este espacio un lugar a tener en cuenta en el desarrollo del presente PEPRIQ14.

Por otra parte, en el extremo sureste del ámbito del plan especial existe una superficie de talleres en desuso muy deteriorada y con un alto potencial para la zonificación del PEPRIQ14 tal y como se establece en el Plan Director de la Torre que permitiría el desplazamiento de la actual zona de aparcamiento para la creación de una plaza de acceso a la vez que abriría las visuales desde el Paseo y permitiría dotar al ámbito de servicios actualmente inexistentes.

Existen varios puntos de acceso al parque de la Torre y al Monumento, si bien el más habitual es a través de la bolsa de aparcamiento situada en torno al centro de visitantes. Además, este aparcamiento situado en la entrada del Parque de la Torre sirve a usuarios del Parque, de la Ciudad Deportiva y visitantes del Monumento. Esta zona de aparcamiento actualmente ocupa unos 8.000 m², si bien en determinados momentos de gran afluencia de vehículos se aparca también alrededor del cierre de los campos de deporte y el área de estacionamiento alcanza así los 12.000 m².

2.4 ESTRUCTURA VIARIA Y MOVILIDAD

La estructura viaria actual definida en la memoria informativa se vertebra en el Paseo Marítimo como espina dorsal de un esquema radial-concentrador. Las mejoras en dicha estructura, no pasarían por la creación de nuevos ejes, sino por la remodelación de los existentes para favorecer su permeabilidad transversal en búsqueda de un esquema de malla-distribuidora jerarquizada. En este sentido, la apertura de la Ronda de Monte Alto, constituye una buena alternativa para el tráfico rodado, que permitiría apaciguar el tráfico principal del Paseo a la vez que mejoraría la permeabilidad peatonal y ciclista en el entorno más cercano a la Torre, en coordinación con el refuerzo del transporte público.

Por su parte, el trazado del viario que le da servicio a la Torre, y la propia consideración de los cierres y



acabados de las instalaciones deportivas se hicieron sin tener en cuenta la condición de entorno de un Bien patrimonio Mundial.

El tiempo, el impacto y desnaturalización del entorno por el viario y la edificación, deberían ser reconsiderados, dentro de una visión de conjunto del entorno del faro, que valorara una posible redistribución de los mismos equipamientos y por supuesto, la apertura de dichos cierres.

Pero en el marco del desarrollo del Plan Director, ese Plan de Gestión deberá tener en cuenta las infraestructuras previstas para los nuevos accesos al faro, los soportes para acoger a los visitantes: Museo/ Centro de Interpretación, el centro de Acogida, el Museo o Museos Complementarios (museo de los Faros, museo de los naufragios), porque todos estos equipamientos pueden incidir directamente. Por tanto, el traslado del aparcamiento situado a los pies de la Torre hacia la Calle Regata Cutty Sark, posibilitaría la utilización plena de su espacio original como verdadera puesta de entrada, recreativa y cultural, al Patrimonio Mundial.

Ademas, el PGOM vigente incide en la definición de una estrategia viaria donde se apuesta por una clarificación del viario a escala intermedia, es decir, el viario de conexión entre partes de la ciudad, como parte fundamental para mejorar la estructuración entre barrios. Como parte de este viario, incluye una serie de corredores, en el ámbito del PEPRI conformado pola la Calle Orillamar, que destaca como elemento de conexión del ámbito de la Torre con el Casco Histórico de A Coruña y con la parte urbana de esa Ciudad Vieja y Pescadería, así como con el inicio del Camino Inglés. El presente documento ha de incorporar este corredor, sobre el que se renovaron pavimentos, mobiliario y señalización, apostando por un nivel único para peatones y vehículos, una "circulación blanda" que limita el estacionamiento es superficie con más ajardinamiento, más arbolado que contribuya a reducir el tránsito, limitar la velocidad de los vehículos y dar protagonismo al peatón. En esa línea se debe continuar por la Avenida de Navarra.

2.4.1 MOBILIDAD ALTERNATIVA

En términos comparativos, es indudable valorar positivamente la infraestructura de movilidad alternativa en el ámbito. No obstante, existen ciertos aspectos mejorables hasta alcanzar la excelencia, y más teniendo en cuenta el impacto que generan en el ámbito las infraestructuras viarias de transporte motorizado, en especial los grandes viarios y las grandes superficies de aparcamientos.

Por lo tanto, se consideran aspectos mejorables:

- Implantación de un nuevo punto de BiciCoruña en la zona de Adormideras, siguiendo las prescripciones del PMUS.
- Rehabilitación superficial de la zona de raíles, ahora carril para corredores, en consonancia con otras zonas de la ciudad, para hacerlo más atractivo a los corredores y evitar el uso de la acera para tal fin. Además, se le puede dar continuidad al tramo que termina en la zona del Aquarium Finisterre y unirlo con el previsto entre el Dique de Abrigo y el Cementerio de San Amaro.
- Apertura al público general de puntos de la ciudad deportiva para permitir usar sus servicios, como pueden ser los cargadores de patinetes eléctricos.
- Incremento de las marquesinas para autobús en ciertas paradas en grandes áreas descubiertas, con un diseño o posición específica que no cause impacto negativo visual o paisajístico al ámbito. Si estas producen impactos, deberán intentar desplazarse las paradas a puntos cercanos con resguardos naturales existentes o sin impactos visuales.



- En los desplazamientos de áreas de aparcamiento, debe tenerse especial precaución en no perder plazas, ni de vehículos ligeros ni de pesados.

2.4.2 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En el ámbito, de manera general, se observan unas buenas condiciones de accesibilidad, pero sujetas a ciertas mejoras como:

- Barreras arquitectónicas: Mejoras puntuales de carácter muy leve
- Plazas de aparcamiento: Mejoras concretas de carácter medio.
- Rampas y anchos: Mejoras de estudio concreto de carácter medio.

El PMUS de A Coruña, contiene la valoración de la accesibilidad en el apartado 4.1 de Movilidad Peatonal, en el que constata que existen deficiencias en dicho itinerario en materias de accesibilidad. Y cuenta con un apartado específico respecto a esta temática, el 5.2.3 donde se abordan un plan específico para solucionar estas problemáticas, el MP3 – Plan de accesibilidad municipal: supresión de barreras. Estas medidas también serán tenidas en cuenta en el presente Plan Especial.

2.4.3 PERSPECTIVA DE GÉNERO

En el contexto social en el que nos movemos, existen unos hábitos acusadamente diferentes en la movilidad de género, donde los hombres son usuarios preferentes del vehículo privado, mientras que la mujer presenta una dependencia de utilización del transporte público netamente superior a los hombres, además de los desplazamientos a pie. En este sentido, las iniciativas que tiendan a mejorar las condiciones del transporte público y la red de itinerarios peatonales colaboran a equilibrar las condiciones de movilidad entre ambos géneros, así como el resto de colectivos con mayores dificultades de desplazamiento y los que se ocupan de la atención de personas dependientes.

2.5 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

A continuación, se realiza una estimación simplificada a nivel de borrador de la justificación de los servicios urbanos necesarios en la propuesta. Las propuestas pueden verse en los planos de ordenación de cada servicio urbano.

2.5.1 Hipotesis adoptadas.

A nivel de borrador, se adoptan una serie de hipótesis que permiten supersimplificar el cálculo de la suficiencia de servicios urbanos:

- Los servicios actuales no afectados, se considera que solo intervienen en el plan a nivel informativo, por lo que se consideran justificados.
- No se aumenta la superficie viaria, por lo que no aumenta la limpieza de agua necesaria para calles, ni se planifican nuevas redes de riego.
- Las demandas de agua y de saneamiento de aguas residuales se determinan por superficie de suelo, sea residencial plurifamiliar o dotacional.
- Adóptanse las simplificaciones de las ITOHG y el Cp se permite que supere 3, pero no 5.



- Cualquier otra que en las propias tablas se amose para cada servicio.

2.5.2 Superficies, viviendas y espacios generados por la ordenación.

La ordenación prevé las siguientes superficies y elementos:

	Superficies	Edificabilidad	Sup. Edific.	Tamaño viv	Viviendas aprox.
	m2	m/m	m2	m2	
Residencial	1899	4,6	8735	150	58
Equipamentos	10548	0	0	0	0
Aparcadoiros	17345	0	0	0	0

2.5.3 Abastecimiento de agua potable

Para pre-estimar los caudales, se adoptan las hipótesis anteriormente establecidas.

	Superficies	Edificab	Sup. Edific.	Tamaño viv	Vivs. Aprox.	Dot_res	Dot_eq	Dot_ap	QDm	QDm	Cest	QDp	Cp,h	QHp	QHp
	m2	m/m	m2	m2		m3/viv	m3/ha	l/hab.d	m3/d	l/s		m3/d		m3/d	l/s
Residencial	1899	4,6	8735	150	58	1,05			60,9	0,704861	1,4	85,26	3,94398	240,1884	2,779958
Equipamentos	10548	0	0	0	0		50		52,74	0,610417	1,4	73,836	4,103877	216,4385	2,407471
Aparcadoiros	17345	0	0	0	0			210	0,63	0,007292	1,4	0,882	5	3,15	0,028758

*No aparcadoiro consideranse 3 empregados diarios, prevendo a privatización dunha parte, asimilados como o uso dunha vivenda

*Permítese un Cp >3 pero sempre <5

Por lo tanto, se considera que existe suficiencia de recurso para ejecutar las siguientes conexiones de los elementos planteados:

inicial DN=63					
MATERIAL= PE					
Dext= 0,06					
Dint= 0,05 S=			0,0022		
Nudo saída	Nudo chegar	Qcirculante	Qcirc (m3/s)	V (m/s)	Cumpre?
Vivenda		2,78	0,0028	1,26	si
Equip.		2,41	0,0024	1,09	si
Aparcam.		0,03	0,0000	0,01	no

- **Nueva edificación:** Es necesario un tubo de DN63 en PE100 PN16 que suministre agua a todas las acometidas de las viviendas y se una al tubo de fundición de DN300 que pasa paralelo a las mismas, con suficiente capacidad para asumir el caudal generado.
- **Equipamiento:** Es necesario un tubo de DN63 en PE100 PN16 que suministre agua al equipamiento deportivo que se ejecute y se una al tubo de fundición de DN350 que pasa paralelo a las mismas, con suficiente capacidad para asumir el caudal generado.
- **Aparcamiento:** Emplea la misma conexión que emplean las actuales instalaciones del ámbito que serán demolidas.

2.5.4 Saneamiento de aguas residuales

Para pre-estimar los caudales, se parte del caudal de abastecimiento y se adoptan las hipótesis anteriormente establecidas.

Dados iniciais		Caudais Diarios									Caudais Punta			Caudais Horarios Punta		
pozo inic	QDm, abastecim	QHp, abast	Coef retorno	QDm,u rb, unit	QDm,u rb, unit	QDm, urb, acum	K	QDm,i nf (=QHp, inf)	QDm,i nf, acum.	QDm, total	Cp,est, urb	QDp,ur b	QDp, total	Cph	QHp,urb, unit	QHp,urb, unit
	(l/s)	(l/s)		(l/s)	(m3/s)	(m3/s)				(m3/s)					(l/s)	(m3/s)
Residencial	0.70486111	2.77995813	0.8	0.5639	0.0006	0.0006	0.25	0.0001	0.0001	0.0007	1.4	0.0008	0.0009	3.73	2.945184	0.002945
Equipamentos	0.61041667	2.40747113	0.8	0.4883	0.0005	0.0005	0.25	0.0001	0.0003	0.0008	1.4	0.0007	0.0009	3.89	2.659198	0.002659
Aparacdoiros	0.00729167	0.02875819	0.8	0.0058	6E-06	6E-06	0.25	1E-06	0.0003	0.0003	1.4	8E-06	0.0003	22.5	0.184149	0.000184

Por lo tanto, se considera que existe suficiencia para ejecutar las siguientes conexiones de los elementos planteados:

- Residencial: Necesita un diámetro inferior al mínimo recomendado por las ITOHG, de DN300 o DN315. Por lo tanto, debe ejecutarse dicho diámetro, y acometerlo al colector principal DN400 que existe en el otro lado de la calle y que se dirige al bombeo.
- Aparcamiento: Necesita un diámetro inferior al mínimo recomendado por las ITOHG, de DN300 o DN315. Por lo tanto, debe ejecutarse dicho diámetro, y acometerlo al colector principal DN400 que existe en el otro lado de la calle y que se dirige al túnel para enviarlo a la EDAR de Bens
- Equipamiento: Necesita un diámetro inferior al mínimo recomendado por las ITOHG, de DN300 o DN315. Por lo tanto debe ejecutarse dicho diámetro. Pero en este caso, existe un colector en la zona, de DN300 en hormigón, por lo que será empleado dicho colector.

2.5.5 Saneamiento de aguas pluviales

Además de todas las hipótesis, se establece una hipótesis del lado de la seguridad valorando que tanto el aparcamiento como el equipamiento convertirán toda su superficie en una superficie impermeable, generando la escorrentía más desfavorable.

Además, se establece también la hipótesis de una pendiente del 1%, aún sabiendo que al ser superficies ejecutadas, esta podría ser incluso del 0,5%, más favorable.

En el caso del edificio residencial, la escorrentía de la cubierta que genera es despreciable frente a la red existente, por lo que simplemente se proyecta su conexión a la red actual. Sin embargo, como no existe en la zona red en la que engancharse, será necesario ejecutarla bajo las recomendaciones, en este caso, del Manual de Isabel II, con un colector de DN400.

Respecto al aparcamiento, como se proyecta en dos niveles, no tiene sentido enviar las pluviales de la parte baja a la alta. Además, cada una de las dos partes tiene cerca una red de pluviales. Así que se divide el caudal.

En resumen:

INICIAL (iteración 0) - Método ITOHG																		Q75%-ITOGH
	Área m2	Área ha	L cond. Ppal m	P (mm) T25	C	te s	n	D	i	V0 m/s	tv s	Tc s	Tc h	ld mm/h	ll / ld	lt mm/h	Qp (m3/s)	(comprob.)
Equip	10548	1,0548	12	60	0,7	300	0,017	0,4	0,01	1,26731	9,46884	309,469	0,08596	2,5	8	31,0048	0,06359	0,138518328
Aparc. alto	8672,5	0,86725	110	60	0,7	300	0,017	0,3	0,01	1,04615	105,148	405,148	0,11254	2,5	8	29,9243	0,05046	0,064318703
Aparc. bajo	8672,5	0,86725	133	60	0,7	300	0,017	0,3	0,01	1,04615	127,133	427,133	0,11865	2,5	8	29,7089	0,0501	0,064318703

Es necesario señalar que fue necesario modificar el caudal del equipamiento de DN300 a DN400, pues en el primer caso superaba el 75% de llenado de tubo.

En el edificio residencial, se ejecuta un tubo de DN300 para conectar al tubo existente. Como se conecta



El presente PE se adapta la línea de ribera para incorporar la totalidad del parque colindante con la Torre y reajusta el ámbito al frente ya consolidado en las calles antes citadas. De este modo, el ámbito del presente Plan Especial abarca una extensión de 784.314,83 m², lo que representa una variación inferior al 2,5 % respecto del previsto en el PGOM, cumpliendo con lo establecido en el artículo 65.2 de la LSG. Reajusta asimismo el área de movimiento de la edificación, para incorporar toda la zona verde situada en la cota inferior de la cantera de Adormideras y la totalidad de los talleres, alcanzando un total de 47.551,21 m² (incremento del 3,65% respecto del previsto en el PGOM).

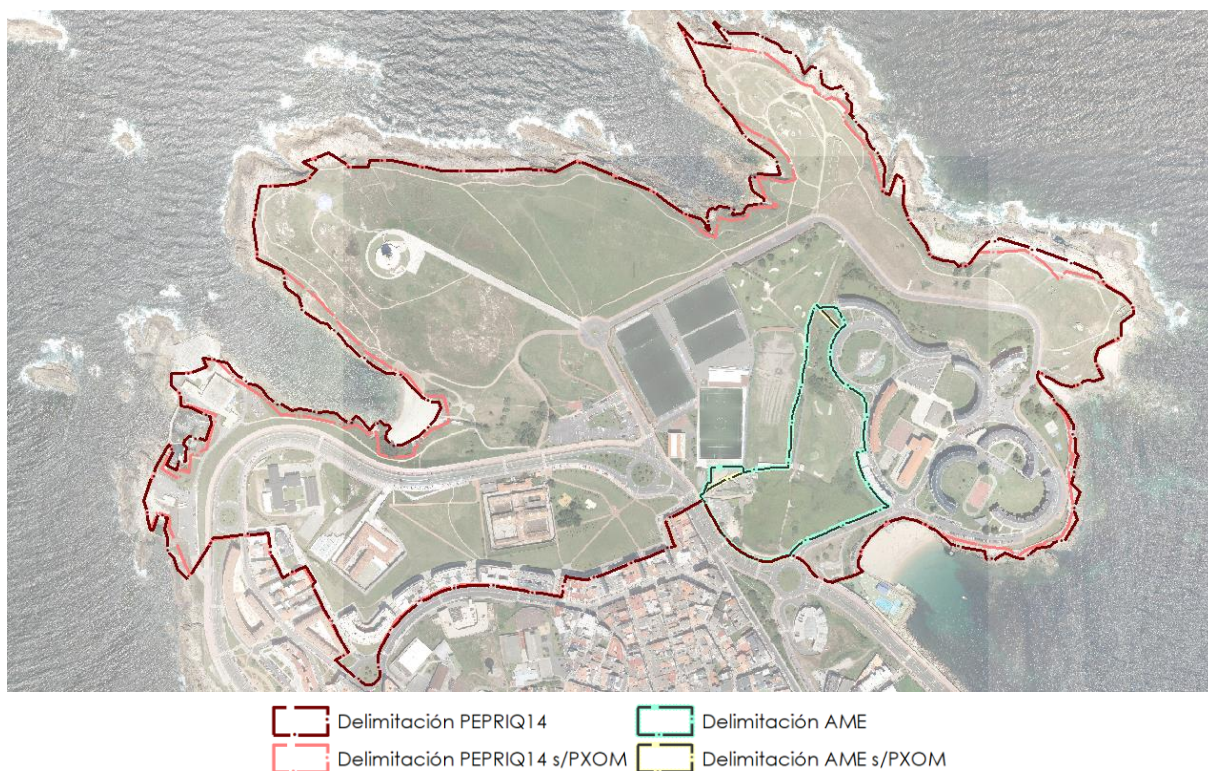



Imagen 6.- Variación en la delimitación del PEPR14 y en el AME correspondiente

El principal objetivo del Plan especial es ESTABLECER LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA TORRE DE HÉRCULES Y DE SU ENTORNO, ASÍ COMO LA ORDENACIÓN DE TODAS LAS INTERVENCIONES en el marco de la declaración de monumento Patrimonio Mundial de la UNESCO y la declaración de Conjunto Histórico Artístico de A Coruña.

Desde el punto de vista ambiental los objetivos se exponen en relación con las diferentes variables ambientales analizadas por el PEPR14 de conformidad con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre.

 Diligência pela que se faz constar que a Junta de Governo Local do 10.01.2024, acordou a solicitude do início do trâmite de avaliação ambiental estratégica.

O Secretário, p.d.(Delegação do 27.10.2020 do Oficial Maior no xefe de Serviço de Planeamento e Xestión do Solo)

VARIABLE AMBIENTAL	OBJETIVO
PAISAJE	Favorecer la integridad paisajística de las actuaciones propuestas
	Mejorar la calidad paisajística del ámbito
PATRIMONIO NATURAL	Conservar, proteger y poner en valor el patrimonio natural
	Preservar la integridad funcional de los sistemas naturales
PATRIMONIO CULTURAL	Conservar, proteger y poner en valor el patrimonio cultural identitario de A Coruña y también de Galicia.
	Incorporar las determinaciones del Plan Director de la Torre y su entorno y las recomendaciones ICOMOS
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	Promover un desarrollo ordenado, compacto y eficiente
	Integrar en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial y las características del ámbito, para contribuir al equilibrio de la ciudad favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos
MOVILIDAD	Promover el transporte público y colectivo y potenciar los desplazamientos peatonales y en bicicleta
	Liberar el ámbito del tráfico rodado y vehículos
MEDIO SOCIOECONÓMICO	Contribuir a un entorno saludable, favorecer la cohesión social y mejorar la calidad de vida y la habitabilidad
	Mejorar la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de la ciudadanía.
	Garantizar el acceso universal de la ciudadanía, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios
	Permitir y mejorar el uso turístico responsable
	Potenciar los recursos locales
	Dar respuesta a conflictos jurídicos existente en el ámbito.
ENERGÍA	Reducir el consumo energético de las edificaciones existentes implementando energías renovables para autoconsumo.
ATMOSFERA Y CAMBIO CLIMÁTICO	Minimizar las emisiones atmosféricas y los efectos del cambio climático global que se traducen en un aumento de la temperatura y los episodios extremos de sequía y de intensidad de los temporales
CICLO HÍDRICO	Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos
CICLO DE MATERIALES	Gestionar eficientemente los flujos de materiales y residuos
	Reducir la generación de residuos

Los planes especiales poseen la facultad de modificar la ordenación detallada establecida por el plan general de ordenación municipal, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 65.1. de la LSG y 157.1 del reglamento que la desarrolla.

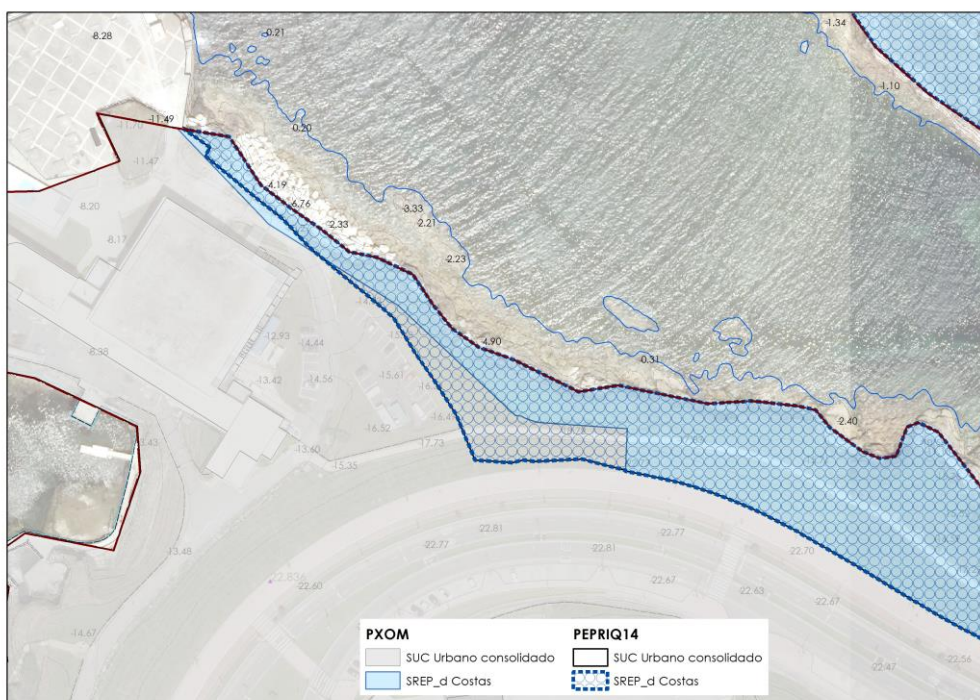


La modificación propuesta en el presente PEPRIQ14 complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del plan general, por cuanto pretende recuperar como suelo rústico los bordes costeros que el Plan de Ordenación del Litoral incluye como protección costera o han sido incorporados al Espacio Natural de Interés Local (ENIL) declarado en el ámbito de la Torre de Hércules, además de aquellos en los que se constata la existencia de cauces de auga.

Dichas modificaciones, no afectan a la articulación de los espacios libres públicos, a la movilidad en la zona ni a los volúmenes construidos, si bien garantiza la preservación de estos espacios de usos no deseables, entendidos estos como aquellos susceptibles de generar daños sobre el medio ambiente, suponer un riesgo para la salud pública, la seguridad o el patrimonio histórico-artístico.

Por tanto el presente PEPRIQ14 incorpora al suelo rústico de especial protección de costas, espacios que el PXOM clasificaba como urbano consolidado en las inmediaciones del Aquarium Finisterrae, y el área exterior al dique de abrigo del barrio de Adormideras. Dichos espacios, que pueden apreciarse en las imágenes al margen, se cualificaban como equipamiento o espacios libres y zonas verdes, si bien dicha cualificación no se ve alterada. Además, incluye el primero de los espacios en la categoría de suelo rústico de especial protección patrimonial. Se incorpora la zona de policía del cauce innominado identificado en el ámbito al suelo rústico de especial protección de aguas, mientras que la totalidad del ENIL en el que se engloba el propio bien de la Torre, se clasifica como suelo rústico de de especial protección de espacios naturales, otorgando a la zona unha mayor protección.

En las imágenes aportadas puede apreciarse como las modificaciones introducidas contribuyen a mejorar el entorno, otorgando mayor coherencia, continuidad y conexión del ámbito con el modelo territorial definido en el PXOM. Por su parte, en los planos de ordenación del presente PEPRIQ14 se incorpora la nueva clasificación propuesta sobre la establecida en el plan general.



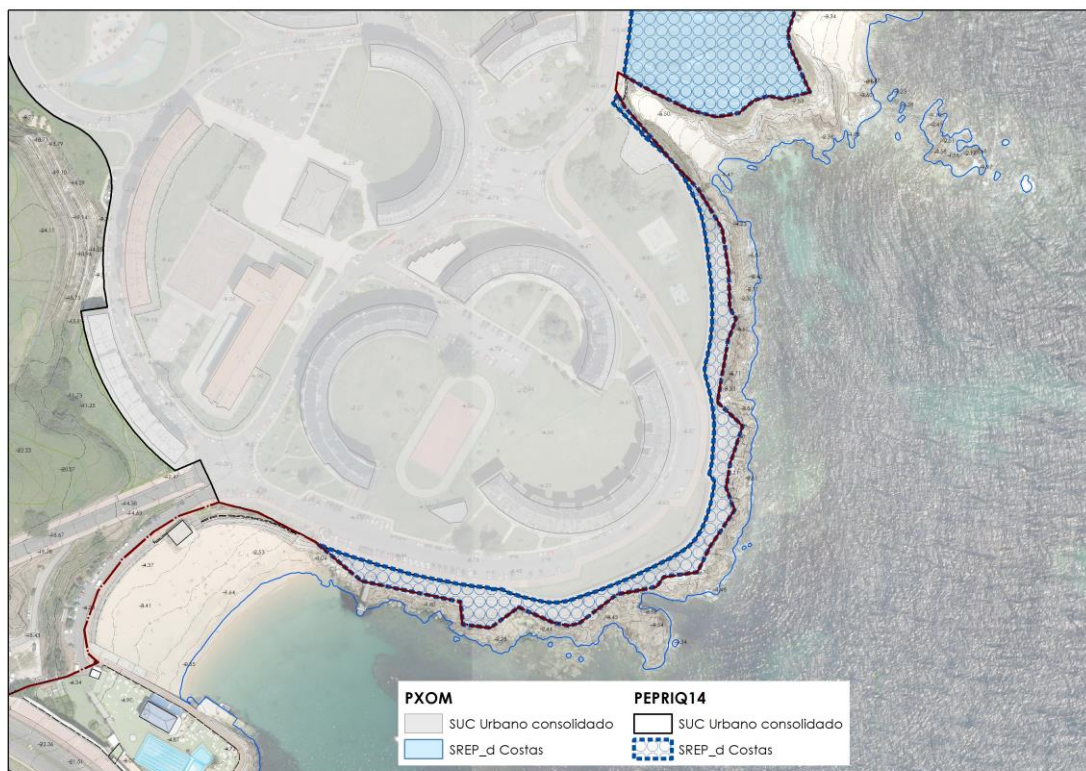


Imagen 7.- Modificación del suelo rústico de protección de costas

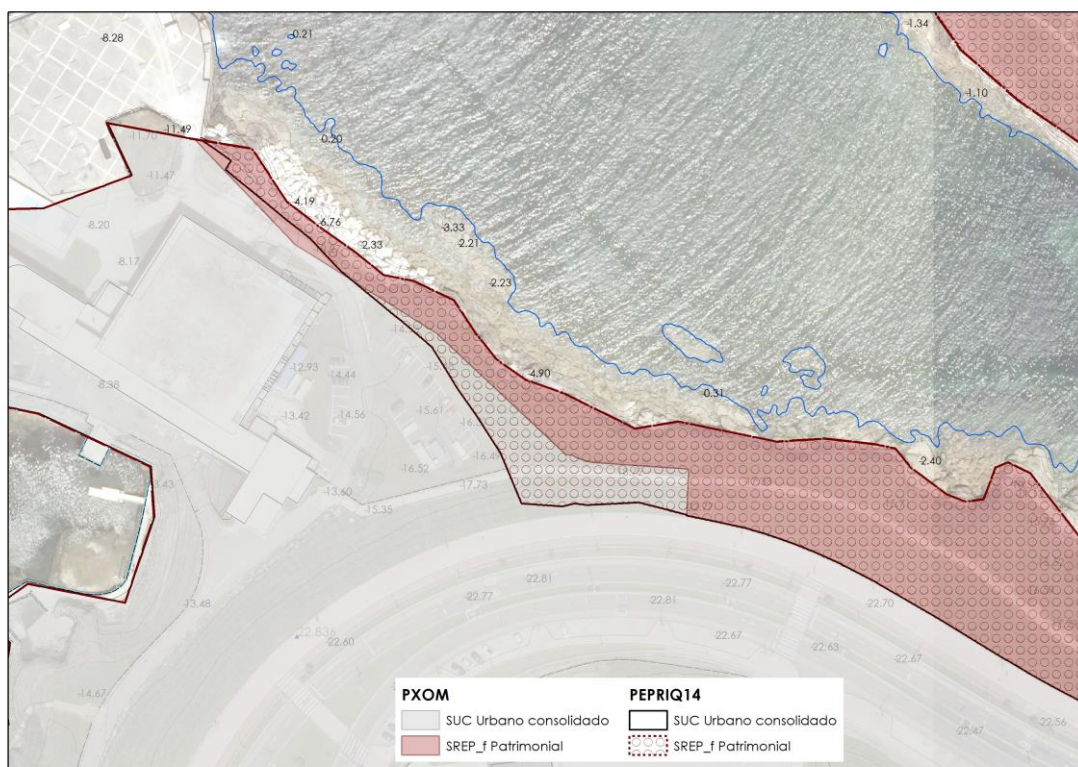


Imagen 8.- Modificación del suelo rústico de protección patrimonial



Imagen 9.- Incorporación de suelo rústico de especial protección de aguas

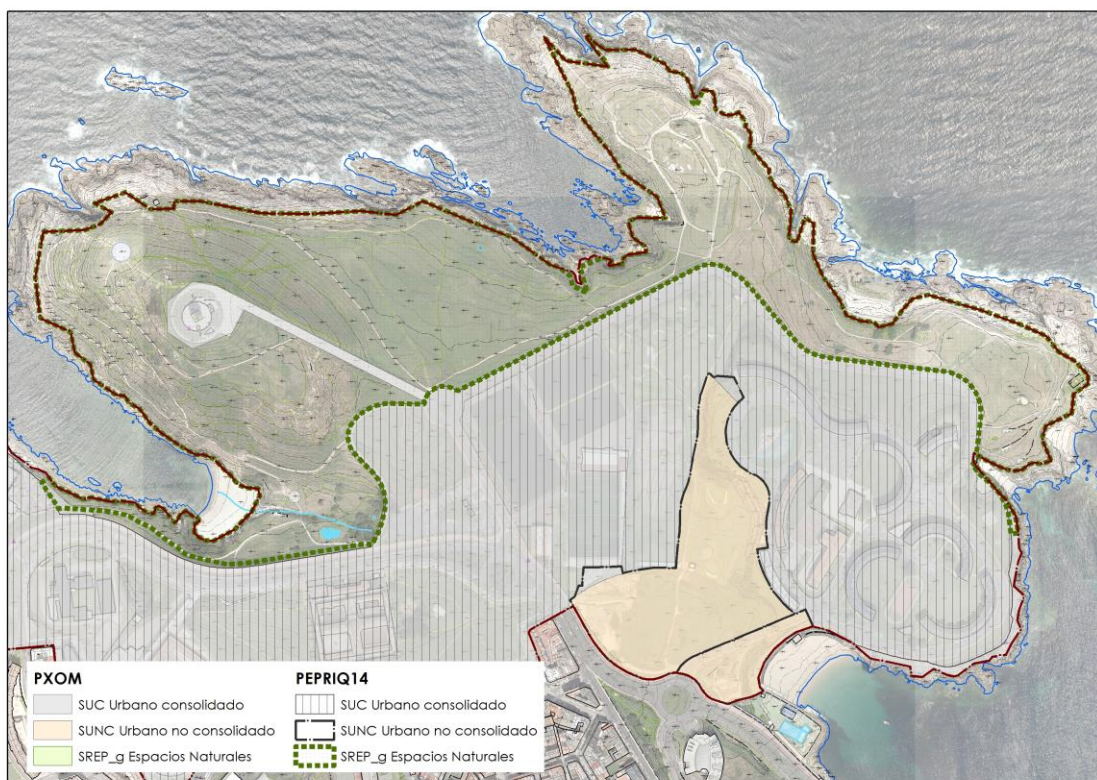


Imagen 10.- Incorporación de suelo rústico de especial protección de espacio naturales



4. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL

4.1 ÁREAS DEFINIDAS POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

El Plan de Ordenación del Litoral (POL) zonifica el territorio en tres áreas continuas: el área de Protección ambiental, el área de Mejora ambiental y paisajística, y el área de ordenación.

Las categorías de protección ambiental que se integran en este área se agrupan, a su vez, en Protección intermareal y Protección costera. En ambos casos el PEPR14 clasifica estos ámbitos como suelo rústico de especial protección de espacios naturales al incluirse en la delimitación declarada del Espacio Natural de Interés Local de la Torre de Hércules (ENIL). Por situarse dentro del dominio público marítimo terrestre estas áreas se clasifican también como suelo rústico de especial protección de costas.

En el área de ordenación el espíritu del POL se fundamenta en alcanzar un equilibrio entre las necesidades de protección de los elementos valiosos del entramado urbano y la necesidad de dar solución a las actuaciones más recientes, obteniendo en su caso, espacios públicos de calidad. Por lo tanto, los criterios genéricos aplicables a esta categoría parten del entendimiento de este ámbito como un espacio de relación de los distintos asentamientos y usos con su entorno natural. En caso de que en ellos se localicen asentamientos, debe favorecerse el mantenimiento de la trama existente, evitando tanto la dispersión como los procesos de unión de núcleos mediante continuos lineales alrededor de las vías de comunicación.

Como se ha comentado, el PEPR14 clasifica el área de ordenación establecida por el POL en el ámbito como suelo rústico de especial protección de espacios naturales al incluirse en la delimitación declarada del Espacio Natural de Interés Local de la Torre de Hércules (ENIL). Por situarse dentro del dominio público marítimo terrestre esta área se clasifica también como suelo rústico de especial protección de costas, por la presencia de cursos de agua se clasifica en parte como suelo rústico de especial protección de aguas y por la presencia de elementos de singular valor como la propia Torre o diversos petroglifos, se clasifican ciertas áreas como suelo rústico de especial protección de patrimonio cultural.

4.2 DESLINDE PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Deberán contemplarse las exigencias del título III de la Ley 22/1998, de 28 de julio de costas, y particularmente, la de disponer de los correspondientes títulos habilitantes para llevar a cabo actuaciones en el dominio público marítimo-terrestre. Además, a pesar de que el dominio público marítimo-terrestre en la zona recae en su mayor parte sobre terrenos rústicos, el Plan Especial garantizará su uso público mediante accesos y aparcamientos suficientes y adecuados.

Será de aplicación el art.37.1, de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad, sin perjuicio del necesario título administrativo para la utilización del dominio.

4.3 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la



zonificación acústica de la superficie de actuación (art.13 del Real decreto 1367/2007).

El Plan especial analiza las posibles afecciones por contaminación acústica producidas por la ordenación propuesta, garantizando a través de las ordenanzas que lo rigen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación sectorial vigente (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, modificado por el Real Decreto 1038/2012).

En la parte normativa del PEPRIQ14 se incluyen las limitaciones de uso derivadas del ruido que establece la legislación vigente, sin perjuicio de lo que señalen las respectivas administraciones titulares de las infraestructuras que constituyen una fuente de contaminación acústica.

Tal como señala el Real Decreto 1367/2007 y teniendo en cuenta que la delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basa en los usos actuales o previstos del suelo, la zonificación acústica del ámbito del PEPRIQ14 afecta a las áreas urbanizadas excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos b) y g), sectores del territorio afectados por usos industriales y espacios naturales que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica, respectivamente.

En el ámbito se identifican 5 zonas acústicas:

Cuadro 2.- Zonas y objetivos de calidad acústica existente en el ámbito

Tipo área acústica	Objetivos de calidad acústica. Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
Tipo a).- Sectores del territorio de uso residencial	65	65	55
Tipo c).- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
Tipo d).- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior	70	70	65
Tipo e).- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
Tipo f).- Sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen	En su límite perimetral no superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de las áreas acústicas colindantes con ellos.		

Durante el año 2016 se procedió a la actualización del Mapa de Ruido de A Coruña para dar cumplimiento al trámite obligatorio que establece el Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre por lo que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido, en el referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2018 acordó aprobar definitivamente el mapa de ruido de A Coruña con el objeto de poder proceder igualmente a la actualización del Plan de Acción del Ruido..



Según el mapa estratégico de ruido de A Coruña el ámbito pertenece al Distrito 2 que abarca: Panaderas, parte de la Plaza de España, Monte Alto, La Torre, Orillamar, Paseo Marítimo hasta María Pita, Matadero, Zalaeta, Pedro Barrié de la Maza y Adormideras

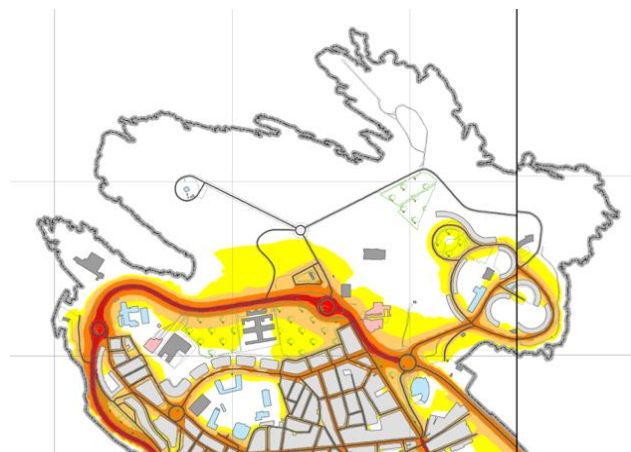
En el ámbito no se encuentran zonas acústicamente saturadas ni zonas de especial protección acústica definidas en los mapas de ruido municipal.

4.4 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En el ámbito del PEPRIQ14 existen ciertos aspectos mejorables hasta alcanzar la excelencia en lo referente a accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas. El plan analiza estas carencias y establece las medidas necesarias para su corrección.

El Plan Especial, conforme con las disposiciones legales aplicables, propone una ordenación respetuosa con la normativa aplicable a fin de facilitar y fomentar la accesibilidad integral a todas las personas, con las limitaciones que las declaraciones de protección de la Torre imponen.

Así, en aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad (LASB), así como lo en el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la comunidad autónoma de Galicia (RASB), la normativa que rige la ordenación establecida en el plan especial respeta las disposiciones contenidas en los dichos textos legales, con el objeto de lograr la accesibilidad integral a todas las personas y en especial a aquellas con movilidad reducida. De acuerdo con las disposiciones de la LASB y el RASB, el plan especial diferencia dos tipos de barreras: Barreras arquitectónicas urbanísticas y barreras arquitectónicas en la edificación.



Niveles sonoros

- 55 - 60 dB(A)
- 60 - 65 dB(A)
- 65 - 70 dB(A)
- 70 - 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Usos edificaciones

- Sanitario, docente o cultural
- Residencial
- Terciario
- Recreativo
- Industrial
- Otras construcciones

Base cartográfica

- Carretera
- Ferrocarril
- Focos industriales
- Focos industriales (superficies)
- Río
- Zonas verdes
- Límite de Término Municipal

Imagen 11.- Mapa de ruido

4.5 NORMAS DE HABITABILIDAD

En aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, la ordenación establecida en el presente plan especial respeta las normas contenidas en dicho decreto y en concreto las siguientes:

a) COMPOSICIÓN Y DIMENSIONADO DE LAS VIVIENDAS.

Tanto la ordenación gráfica como las condiciones de edificación establecidas en el documento de Normativa, respetan los parámetros relativos a ocupación, frentes y fondos edificables, alturas, etc., con la finalidad de que los volúmenes resultantes garanticen viviendas con la composición y dimensionado establecido en el decreto 29/2010, do 4 de marzo.

Las condiciones citadas se recogerán en la normativa urbanística del presente PEPRI así como de manera complementaria en la normativa del PXOM del concello de A Coruña.

b) ILUMINACIÓN E VENTILACIÓN.

La ordenación establecida, también regula las condiciones a que deben sujetarse las piezas que integran la vivienda, así como las condiciones que deben cumplir los patios para conseguir una óptima iluminación y ventilación de las estancias. Estas condiciones se recogerán en la normativa urbanística del presente PEPRÍ así como de manera complementaria en la normativa del PXOM del concello de A Coruña, garantizando la ordenación establecida en el PEPRÍ el cumplimiento de dichas condiciones.

Con el objeto de garantizar la adecuada iluminación y ventilación de las viviendas resultantes de la ordenación, podrán modificarse el paramento vertical de la cantera de Adormideras.

c) ACCESOS A VIVENDAS.

El dimensionado y condiciones que deberán cumplir los accesos a las viviendas, así como las escaleras y los ascensores se regularán por las disposiciones contenidas en el decreto de habitabilidad y se recogerán en la normativa urbanística del presente PEPRÍ así como de manera complementaria en la normativa del PXOM del concello de A Coruña, garantizando la ordenación establecida en el PEPRÍ el cumplimiento de dichas condiciones.

d) INSTALACIONES MÍNIMAS.

Tal y como establece el decreto de habitabilidad de viviendas, las condiciones de estas y otras instalaciones se recogerán en la normativa urbanística del presente PEPRÍ así como de manera complementaria en la normativa del PXOM del concello de A Coruña.

4.6 CONSIDERACIÓN DEL URBANISMO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO

En la búsqueda de la mejora de una cohesión social y de un “urbanismo de género”, son de aplicación el Artículo 31.3 “Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda” de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el que se establece que se tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia, así como el artículo 20.1 c) del “Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En los documentos que corresponde aprobar se da cumplimiento a la normativa de igualdad de género, ajustándose además a lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 14 de abril, por la igualdad de trato y la no discriminación de lesbianas, gays, transexuales, bisexuales e intersexuales en Galicia, y se cuida la utilización de un lenguaje inclusivo, no sexista.

Es necesario comprender que una ciudad sensible al género debe reconocer las diferentes realidades sociales existentes hoy en día entre géneros, incrementada por la cada vez mayor reducción de la privacidad de los individuos y por el retroceso del espacio público.

Asimismo, la percepción de las situaciones de inseguridad tanto en los espacios públicos como privados, así como las situaciones de vulnerabilidad entre los colectivos más desfavorecidos, es mayor en función de que género se trate.

Una de las finalidades del plan especial es garantizar la mejora de un sistema dotacional público, que favorezca la calidad de vida y la cohesión social de la población a la que sirven, buscando espacios flexibles, de usos múltiples, evitando la segregación espacial, en la búsqueda de lugares “libres de miedo”. Esto es, apostando por espacios accesibles, de calidad, visibles, permeables y seguros, que disminuyan una posible percepción de inseguridad.

A tal efecto se deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se evitan los cierres opacos y rígidos, así como las fachadas ciegas cuando no sea imprescindible, de manera que no se creen barreras dentro de la trama urbana.
- La urbanización del espacio público se hará teniendo en cuenta medidas que lo garanticen como un lugar seguro y de calidad, de manera que los usuarios puedan “ver y ser vistos, oír y ser oídos”, o mismo huir y pedir ayuda de ser necesario.
- Se tienen también en cuenta criterios de luminosidad mínima en el diseño de los elementos de iluminación y señalización, de manera que permita el reconocimiento de las caras.

5. CRITERIOS Y DETERMINACIONES DEL PLAN

Los criterios a tener en cuenta para ordenar urbanísticamente el ámbito de la Torre se aplican bajo el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible desarrollado en el artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, prestando especial atención :

- a las condiciones de protección que se requieren para el B.I.C. de la Torre de Hércules y su área de amortecimiento, teniendo en cuenta el informe de febrero de 2014 del Comité de Patrimonio Mundial;
- a las condiciones de protección derivadas de la declaración provisional y del Plan de Conservación del ENIL de la Torre de Hércules;
- a las previsiones de aprovechamiento urbanístico previsto por el PGOM/13, ponderando la moción aprobada por el Pleno municipal el 12 de septiembre de 2016, con la aportación de alternativas técnica y económicamente viables conforme a lo previsto en el art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre.
- a los resultados de los fallos de las sentencias judiciales, como resultado de los procedimientos contencioso-administrativos presentados en los expedientes de responsabilidad patrimonial. ▲

Teniendo en cuenta dichos criterios el PEPRIQ14 considera las siguientes determinaciones:

a).1 Liberación de espacios situados a menos de 500 m de la Torre

a).2 Nuevos usos residenciales

Por otra parte, dentro del ámbito del PEPRIQ14 existe una manzana parcialmente edificada entre la calle Faro Finisterre y la calle José García Vázquez que presenta en la actualidad una medianera vista. Con el objeto de resolver dicho impacto, se propone la edificación de la parcela vacante mediante un bloque residencial adosado de B+5 plantas.



Imagen 12.- Medianera vista al oeste del PEPRIQ14

a)3 Nuevos usos terciarios y de ocio

Respecto de los nuevos usos terciarios y de ocio, aspecto demandado por la ciudadanía en la investigación realizada para "La ciudad de los barrios", se propone el aprovechamiento en planta baja de los bloques antes citados, así como nuevos volúmenes en planta baja sobre la parcela dotacional colindante con la calle Regata Cutty Sark. En este último espacio, los volúmenes se dispondrán aprovechando las irregularidades del terreno y estableciendo cubiertas planas vegetales que den continuidad a los espacios libres circundantes y sirvan de mirador sobre la Playa de San Amaro. Estos usos permitirán reducir los costes de movilidad de los residentes en el barrio de Adormideras, en la actualidad separados del resto de la ciudad por la gran infraestructura viaria del paseo marítimo.

b) NATURALIZACIÓN DEL TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Los espacios públicos urbanos son un factor determinante en la vida de la ciudadanía siendo el lugar donde desarrollan buena parte de sus actividades y relaciones sociales. Tienen por tanto una gran diversidad que les permite aglutinar la mayor cantidad posible de funciones para dar acogida a las diversas demandas de la sociedad y a todas las personas teniendo en cuenta su género, edad, diversidad funcional y situación socioeconómica

b)1 Acciones de humanización y naturalización

El presente PEPRI apuesta por la nueva movilidad que el Concello de A Coruña ha iniciado ya con la estrategia urbana EIDUSCORUÑA con la humanización y naturalización del paseo marítimo (entre el Dique de Abrigo y el cementerio de San Amaro). De esta forma, se amplían los espacios peatonales y de recreo, dando continuidad al nuevo carril runner (carril para corredores) en detrimento del espacio de circulación rodada.

La recuperación de la superficie ocupada por antiguos talleres en el sur del ámbito y en los márgenes del Paseo Marítimo permite renaturalizar esa superficie y la ocupada actualmente por el aparcamiento recuperando ambos espacios como espacios libres que permiten la visión de la Torre desde la carretera y el Paseo Marítimo.



b).2 Conservar y potenciar el paisaje costero

Se propone respetar e incluso potenciar las propiedades intrínsecas del paisaje costero y de los sistemas ecológicos circundantes, para lo que es necesario recuperar el trazado del curso fluvial que desemboca en la playa de O Areal (renaturalizando su márgenes en los terrenos del actual aparcamiento), recuperar algunas zonas urbanizadas (aparcamiento, antiguos talleres y cocheras) y desarrollar un apantallamiento vegetal con especies propias de la región bioclimática que mitiguen el impacto del entramado residencial sobre la Torre.



Imagen 13.- Medidas de recuperación e integración del tejido residencial

c) FOMENTO DE LA CONECTIVIDAD Y PERMEABILIDAD

c).1 Conectividad entre espacios libres, zonas verdes y equipamientos

La combinación entre los equipamientos y los espacios libres y zonas verdes del ámbito, constituyen áreas de gran interés para la ciudad, ya que las zonas libres disponen de valor añadido al encontrarse equipadas, mientras que los equipamientos también se ven beneficiados de esta simbiosis. Por tanto, el presente PEPR1 deberá contribuir a dotar de mayor continuidad a estos nuevos sistemas, estableciendo vías de comunicación peatonal con las nuevas dotaciones que se generen.

El estudio de las diferentes formas de espacios libres existentes en la ciudad permite diseñar un modelo de malla que los interrelacione y permita que pasen a formar parte de un sistema mayor que ayude a desarrollar su potencial cívico, ambiental y su carácter de funcionalidad alternativa. Igualmente debe existir una simbiosis entre los espacios libres y los equipamientos proporcionando a ambos un valor añadido y consolidándolos como focos de urbanidad. Esta malla comprende el Corredor verde de Orillamar, el corredor de carácter supramunicipal que forma el Paseo Marítimo y la Unidad lineal que conforman el Parque de San Pedro y la Torre.

c).2 Reordenación de la movilidad

El aumento de la calidad de los espacios públicos será el objeto final de la reordenación de la movilidad prevista, por lo que el presente PEPR14 propone la creación de itinerarios específicos y especializados para las formas "blandas" de movilidad, para que el peatón o la bici puedan desplazarse en itinerarios cortos y de medio recorrido entre distritos cercanos. Esto supone la reurbanización de los corredores verdes y la malla verde identificada en los planos y la modificación de la intersección entre el Paseo Marítimo a la Calle Dr. Vazquez Iglesias que



comprende la eliminación de la actual rotonda y de un carril de circulación rodada en cada sentido. Con esta intervención, el peatón y el transporte colectivo ganan preferencia, por lo que debe garantizarse su funcionalidad con amplias paradas, próximas al acceso a la Torre y resguardadas de lluvia.

Por su parte, el corredor de Orillamar debe materializar su continuidad dentro del ámbito, extendiendo los espacios verdes y de circulación peatonal en detrimento del vehículo privado.



Imagen 14.- Corredor verde de Orillamar

d) MEJORA DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

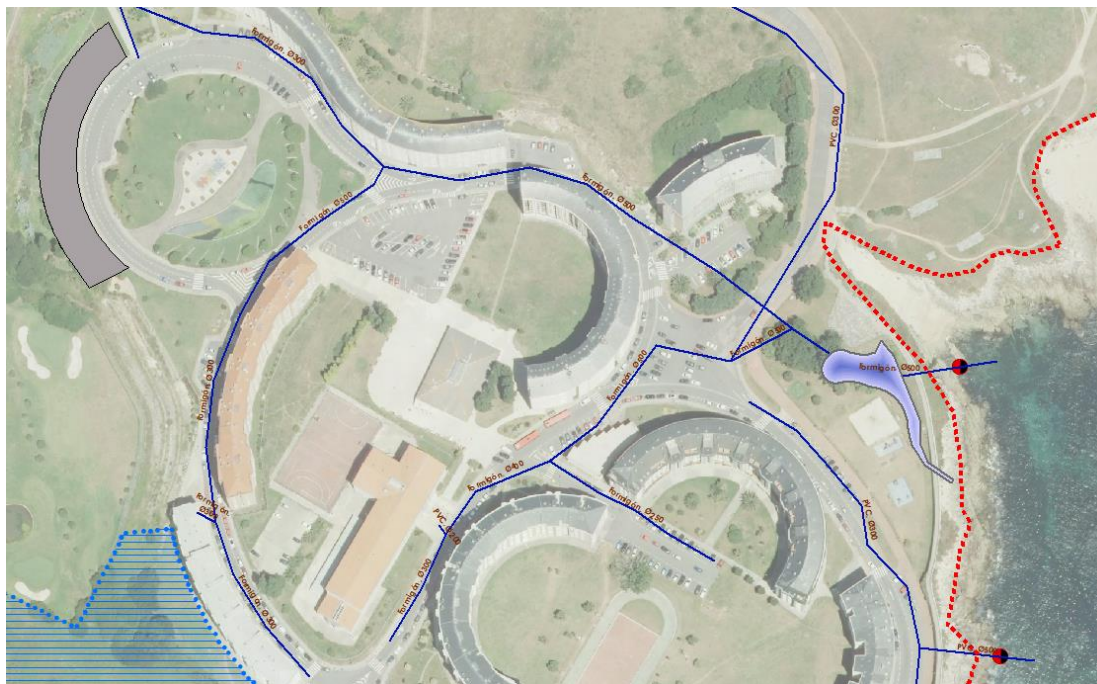
En una primera toma de contacto con las infraestructuras del servicio, señalar que el agua de lluvia se vierte directamente al mar o pequeños arroyos. Aunque el impacto puede ser insignificante en redes pequeñas, no es el caso de Adormideras, donde también será necesario ejecutar obras derivadas del propio plan. Pero además, en la parte más baja del ámbito, se ubica un parque, con parte sin mobiliario urbano.

Por eso, para el punto de vertido más al norte (siempre referido a esa zona de Adormideras) se propone ejecutar un estanque de retención, que además pueda ejercer laminación de avenidas. El estanque debe verter por aliviadero en superficie (sin perjuicio de que pueda tener otros puntos para desagüe y bypass) para evitar que el emisario vierta por debajo del nivel del mar. Aún así, el emisario deberá ser ejecutado con una válvula de no retorno, para evitar que pueda ascender el agua del oleaje y alterar el ecosistema del estanque.

Para el punto de vertido más al sur de la zona de Adormideras, se propone ejecutar la misma idea, pero mediante un lecho filtrante o pozos filtrantes, pues la superficie es escasa para ejecutar un pozo. En todo caso, no se debe permitir que el agua suba por el pozo. El caso de esta solución debe ser estudiado de manera minuciosa, para evitar que el lecho filtrante alcance el nivel freático y se produzca ascensión de agua salada desde el subsuelo. En este caso, podría plantearse la ejecución de un estanque para ambas redes en conjunto.



En ambos casos deberá estudiarse el funcionamiento hidráulico de ambas soluciones, si existe profundidad suficiente para ejecutarlos.



e) ADECUACIÓN MORFOTIPOLOGICA Y DE LOS ESPACIOS LIBRES

Debido al uso extensivo del ámbito con fines lúdicos y turísticos a través de actuaciones aisladas se han ido introduciendo elementos de manera desordenada que desvirtúan los valores del ámbito. Estos elementos contemplan desde mobiliario urbano a cierres o sinaléctica. El Plan regulará todas las condiciones estéticas de los elementos existentes a través de las ordenanzas mediante las que se rige.

Igualmente, el plan adecuará los nuevos usos propuestos al entorno estableciendo las normas necesarias para garantizar su integración paisajística.

f) CONSECUCIÓN DE NODOS URBANOS

Como indicaba el PGOM, A Coruña tiene que ser una CIUDAD EMBLEMÁTICA SINGULAR, con nuevos desarrollos respetuosos que protejan los elementos paisajísticos, medio ambientales y edificios particulares de interés; reconociendo, protegiendo y poniendo las bases para la recuperación de las herencias culturales y naturales.

Por tanto, el presente documento debe centrarse no solo en proveer de zonas verdes de calidad y edificios energéticamente eficientes, sino también en el eficaz uso de estos recursos por parte de los diferentes grupos sociales, económicos y culturales. Una vez aplicado esto, necesariamente comenzará a apreciarse como ello incide en el estilo de vida de la población, en los patrones de movilidad y en el comportamiento de la comunidad.



g) VALORIZACIÓN DE LOS FONDOS ESCÉNICOS Y DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS

Para tener una imagen del ámbito desde el exterior y ser entendido en su conjunto con el entorno así como las impresiones que se producen observándolo a medida que nos adentramos en él es preciso localizar lugares de observación alejados como pueden ser puntos elevados con vistas panorámicas como el Monte San Pedro o accesos a estos y establecer las medidas necesarias para mejorar las visuales desde y hacia la Torre. Estas medidas pasan por tamizar y graduar la zona de borde amortiguando el impacto generado por las edificaciones, superponer cubiertas vegetales en edificios como el CIS o el Aquarium Finisterrae y tener en cuenta las perspectivas de la Torre desde actuaciones tanto públicas como privadas que se ejecuten fuera del ámbito.

6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

6.1 ACTUACIONES SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS

La ampliación de la oferta residencial en el ámbito se centra en el suelo urbano no consolidado situado en las proximidades del Barrio de Adormideras, pero esta oferta residencial debe acompañarse con otros usos complementarios y de calidad, incluyendo comercios convenientemente localizados, espacios para trabajar, dotaciones para la comunidad todo ello en un entorno que facilite los desplazamientos no motorizados, de tal forma que se cree un nuevo estilo de vida diaria, con más contacto entre personas, favoreciendo las relaciones entre la comunidad.

De esta forma se propone la creación de un bloque de 8.735,35 m² edificables, de los cuales 1.898,99 m² serán de uso terciario-comercial en planta baja, donde alojar pequeñas tiendas o comercios de proximidad como fruterías, panaderías, cafeterías, minimercados u oficinas bancarias. Dicho volumen representa un índice de edificabilidad sobre el área de movimiento de la edificación actualizada de 0,2645 m²/m².

Además, en la zona de equipamiento, podrá disponerse de un volumen en planta baja que de respuesta a las necesidades dotacionales de la zona, como por ejemplo gimnasios. En este último caso, tratándose de una actuación municipal, se propone su ejecución mediante un concurso de ideas que incremente la calidad del diseño a través de la competencia.

Respecto al suelo urbano consolidado en el ámbito, la ordenación propuesta permite también la edificación residencial de la parcela vacía situada entre la calle Faro Finisterre y la calle José García Vázquez que alcanzaría los 2.649,54 m² edificables, de los cuales 401,45 m² serán de uso terciario-comercial en planta baja.

Pero además, la normativa del presente PEPRIQ14 establecerá normas de calidad e integración de las edificaciones existentes, de tal forma que respondan apropiadamente al contexto en el que se sitúan y contribuyan a mejorar la calidad visual de su entorno. Como ejemplo, cabe citar el impacto generado por rótulos luminosos existentes en la parcela hotelera de Adormideras, visible desde el otro lado de la vía.



Imagen 15.- Corredor verde de Orillamar

Independientemente de la intensidad edificatoria prevista por el presente Plan Especial, las edificaciones resultantes habrán de incluir mecanismos que los vinculen con los flujos metabólicos como por ejemplo, la captación de energía solar o aislamientos que minimicen la demanda de climatización. Por tanto, se recogerá normativamente la obligación de utilización de iluminación natural en todos los equipamientos que sea posible, el aprovechamiento de la luz natural mediante claraboyas o fibra óptica, la obligación del uso de sistemas de iluminación de bajo consumo, de la obtención de un mínimo del 70% de autosuficiencia de ACS por contribución solar térmica, sistema de biomasa o combinados en equipamientos con necesidades muy elevadas de ACS como hoteles, albergues, gimnasios o piscinas.

6.2 ACTUACIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

El presente PEPRIQ14 propone cambiar la prioridad del Paseo Marítimo en sintonía con las actuaciones previstas en la EDUSI, incorporando estrategias de diseño sensible, de manera que los espacios peatonales reciban una mayor preferencia sobre los de los vehículos privados. Por tanto, se propone la reducción de un carril en cada sentido de circulación, y la extensión de las zonas verdes, el carril bici y el carril para corredores, potenciando el carácter sostenible, lúdico e integrador del ámbito con perspectiva de género y accesibilidad universal.

En esta línea, surge también la oportunidad de reducir la rotonda de intersección del paseo marítimo con la avenida Dr. Vazquez Iglesias que, una vez trasladado el aparcamiento, pasará a formar parte de la red viaria de preferencia peatonal del ámbito (se incluye propuesta en planos de ordenación).

Con esta intervención, se recupera la permeabilidad del suelo, reduciendo la superficie impermeable y facilitando el flujo de la escorrentía superficial hacia las zonas verdes y además, se reducen las emisiones de gases de efecto invernadero, al favorecer el uso de modos de transporte alternativos.

Resulta importante destacar la completa desaparición de las líneas de tranvía que supone esta intervención, un medio de transporte que se iniciaba en 1903, pero que comenzó a decaer en los años 60 con el auge del trolebús y que alcanza ahora más de una década de abandono.

Por tanto, el presente PEPRI propone una mejora de las condiciones del transporte público y la red de itinerarios peatonales, con el objeto de equilibrar también las condiciones de movilidad entre géneros, así como el resto de colectivos con mayores dificultades de desplazamiento. Dicha mejora pasaría por la adecuación de las paradas de autobús con carriles específicos de acceso/salida y nuevos modelos multifuncionales de marquesinas de espera.



Además, de debe materializar el corredor verde de Orillamar, parcialmente ejecutado pero que necesita de un mayor protagonismo peatonal en la Avenida de Navarra, de tal forma que se conecte al fin la Torre de Hércules con el inicio del Camino de Santiago en la Ciudad Vieja.

6.3 ACTUACIONES SOBRE LAS DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

La extensión de los espacios libres existentes en detrimento de la red viaria y de aparcamientos, contribuye a la creación de un anillo verde y azul con continuidad por el borde litoral y que atiende a las peculiaridades de funcionamiento de los sistemas naturales. Un anillo de largo recorrido que sirve de unión, a través de la Concha de Riazor-Orzán, con los espacios libres y zonas verdes de poniente (monte de San Pedro), constituyendo el sistema de Parques Costeros contemplado en el PXOM vigente.

Recuperar espacios ya urbanizados como el aparcamiento actual, envuelto en un espacio seminatural, contribuirá a resolver algunos impactos visuales del ámbito. Otros, como las zonas de edificación colectiva próxima, tendrán que mitigarse necesariamente con mecanismos de apantallamiento entre la Torre y el barrio de Adormideras o los bloques residenciales de la Ronda de Monte Alto, que servirán además para cumplir con las reservas mínimas de suelo para el sistema local de arbolado al servicio del ámbito. Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima establecida por el presente documento (8.735,35 m² edificables), deberán disponerse, como mínimo 87 árboles nuevos, si bien la propuesta de ordenación reflejada en los planos alcanza ya las 90 unidades.

El PGOM 2013 contempla en el área de movimiento de la edificación un total de 22.000 m² de espacios libres y equipamientos que el presente PEPRIQ14 transforma en 10.548,40 m² de equipamiento, 17.419,65 m² de espacios libres y zonas verdes, además de 17.349,90 m² de infraestructuras de comunicaciones (donde se incluye el realojo del aparcamiento existente, de 7.999,53 m²). Por tanto, la zona establecida para la dotación de aparcamiento que, dadas las condiciones topográficas del ámbito, habrá de escalonarse en 2 niveles (a cotas aproximadas de 29 y 25m), duplica en superficie a la actual y permite dar respuesta a la demanda actual, tanto de visitantes (turistas o deportistas) como de residentes de los barrios colindantes (Adormideras y Monte Alto).

Pero asegurar la protección, preservación y reinserción de las herencias culturales y naturales del ámbito, pasa necesariamente por recuperar el trazado del curso fluvial existente en el entorno de la playa de As Lapas, convirtiendo al agua en protagonista fundamental (al igual que lo hace el mar en todo el frente litoral) y proponer nuevos usos para la antigua cárcel provincial y las antiguas cocheras del tranvía.

6.4 ACTUACIONES SOBRE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

La ordenación propuesta por el PEPRIQ14 tiene entre sus principales líneas de acción la regeneración ambiental y paisajística del entorno de la Torre mediante el establecimiento de la regulación de usos, dotaciones, zonas verdes, etc.

Las actuaciones propuestas suponen una renaturalización del ámbito y resultan coherentes con los valores de conservación y protección adquiridos con la declaración del ENIL de la Torre de Hércules. El PEPRIQ14 le aplicará a esta zona del ámbito el régimen de suelo rústico de protección de espacios naturales.

El PEPRIQ14 elabora un catálogo de los elementos de la arquitectura y del territorio, tipificando y regulando las condiciones para su aplicación en nuevas construcciones o intervenciones existentes.



El Plan incluirá un análisis pormenorizado de las edificaciones, espacios públicos y elementos urbanos en los que concurren valores arquitectónicos y/o históricos, estableciendo los grados de protección conforme a lo establecido en el PGOM 2103 y en la legislación vigente.

Las medidas establecidas en la normativa del PEPR14 sobre el patrimonio cultural, regularán las intervenciones sobre el mismo y asegurarán la conservación y recuperación de los valores estéticos y paisajísticos de este elementos.

La declaración de Torre de Hércules de A Coruña como Bien integrante del listado del Patrimonio de la Humanidad, comporta una serie de directrices prácticas entre las que figura la de continuar y fortalecer el control del desarrollo urbano y periurbano en la zona de amortecimiento, en relación con los valores monumentales y paisajísticos de la Torre así como mantener informado al Centro de Patrimonio Mundial de los futuros desarrollos. Por lo que el ICOMOS también velará porque el PEPR14 incorpore las medidas de conservación y protección necesaria sobre el ámbito.

Respeto a los elementos arqueológicos del ámbito, el PEPR14 realizó entre los trabajos previos una prospección arqueológica intensiva del área, con el objeto de localizar y documentar nuevos bienes que puedan haber pasado desapercibidos en anteriores prospecciones.

Los efectos esperados sobre esta variable son positivos dado que las determinaciones del plan están encaminadas a la recuperación y puesta en valor de los elementos identitarios del patrimonio cultural.

6.5 ACTUACIONES SOBRE LA MEJORA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DEL ÁMBITO

El plan, desde su origen, tiene como objetivo la mejora, conservación y puesta en valor del paisaje del ámbito. Por tanto, las actuaciones propuestas están encaminadas directamente o indirectamente a crear un espacio de calidad paisajística y todas las actuaciones incluidas en el PEPR14 generan un efecto positivo sobre esta variable:

- Se escogen las localizaciones más idóneas para la implantación de las necesidades establecidas.
- Se minimizan los efectos sobre el medio manteniendo la funcionalidad de los ecosistemas.
- Se integra en el diseño de la propuesta elementos característicos, sobre todo de la Torre y su parque, identitarios del paisaje.
- Se establece una continuidad y complementariedad funcional y ecológica del ámbito.
- Se potencia la eficiencia ambiental y la capacidad estética tanto de las edificaciones existentes como de las propuestas.

Para todo ello se emplean estrategias de naturalización, fusión, ocultación, mimetismo y singularización.

La ordenación propuesta por el plan potencia los valores paisajísticos del ámbito, además establece una normativa para eliminar los elementos y usos que distorsionan el paisaje (reubicación de aparcamiento, desmantelamiento de talleres, renovación del mobiliario urbano, edificaciones, etc) y para disfrutar y aprovechar el ámbito de manera responsable (mirador, sendas peatonales, etc).

La demolición de las edificaciones que albergaban talleres en el sureste del ámbito permite recuperar el espacio como área libre que permita la visión de la Torre desde la carretera y el paseo marítimo. El traslado de aparcamiento a esta zona no deberá superar la cota del suelo actual para no obstaculizar la vista desde y hacia la Torre.

La utilización del ámbito con fines lúdicos y turísticos ha generado ciertas actuaciones que buscaron la



comodidad del usuario/a y han ido introduciendo elementos de manera desordenada que desvirtúan los valores del ámbito. Existen piezas que duplican servicios o atienden a necesidades inexistentes y que serán eliminados con el objetivo de alcanzar una mayor limpieza visual. Igualmente se unificará el criterio de diseño y proporción de los elementos y de los pavimentos existentes.

Las instalaciones de la Ciudad Deportiva y sus accesos también serán objeto de mejora. Se mitigará el impacto visual que genera mediante el traslado del edificio del frontón, la humanización de los cierres de manera que resulten más permeables, el control de la iluminación, etc.

La plantación de arbolado se realizará con especies de la región bioclimática y se empleará como estrategia de naturalización y ocultación para mejorar las visuales desde y hacia la Torre.

Igualmente, el PEPRIQ14 establecerá las normas necesarias para garantizar la integración de las edificaciones y elementos existentes y futuros en cuanto a estética, volumen, tipología, etc.

Se emplea la orografía del ámbito para la integración de edificaciones y usos buscando la fusión con el paisaje en el que se insiere. Por ejemplo, la antigua cantera del barrio de Adormideras sirve como elemento de ocultación y fusión de los nuevos usos residenciales previstos por el PEPRIQ14.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.1 del Reglamento de la Ley 7/2008 el PEPRIQ14 realiza un estudio del paisaje y de acuerdo con el artículo 36.1 del Reglamento de la Ley 7/2008, incorpora un estudio del paisaje urbano, elaborado de acuerdo con el que señalan los restantes puntos del citado artículo 36.

6.6 RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Cuadro 3.- Clasificación del suelo

Denominación			
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL PEQ14 "PARQUE DE LA TORRE"(PEPRIQ14)			
Superficie			
			784.315 m ²
Clasificación del suelo		Actual	PEPRIQ14
Suelo rústico	Especial protección de espacios naturales	0,00 m ²	298.907,76 m ²
	Especial protección patrimonial	292.523,07 m ²	293.328,91 m ²
	Especial protección costera	290.373,49 m ²	295.140,67 m ²
	Especial protección paisajística	66.275,77 m ²	66.275,77 m ²
Suelo urbano	Consolidado	437.126,86 m ²	430.703,95 m ²
	No consolidado	54.355,06 m ²	56.010,80 m ²



Cuadro 4.- Usos del suelo

Denominación		
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL PEQ14 "PARQUE DE LA TORRE" (PEPRIQ14)		
Superficie		
		784.315 m ²
Usos del suelo		
	Actual	PEPRIQ14
Uso residencial	39.244 m ²	41.143 m ²
Uso terciario	2.709 m ²	2.709 m ²
Espacios libres y zonas verdes	533.137 m ²	540.451 m ²
Equipamientos	80.399 m ²	90.947 m ²
Infraestructuras de comunicaciones	120.320 m ²	100.559 m ²
Infraestructuras de servicios	8.506 m ²	8.506 m ²
TOTAL	784.315 m ²	784.315 m ²

Cuadro 5.- Edificabilidad

Denominación		
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL PEQ14 "PARQUE DE LA TORRE" (PEPRIQ14)		
Superficie		
		784.315 m ²
Edificabilidad		
	Actual	PEPRIQ14
Uso residencial	171.428,66 m ²	182.813,55 m ²
Uso terciario	8.145,34 m ²	8.145,34 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (s/sup PEPRIQ14)	0,2290 m ² / m ²	0,2435 m ² / m ²

Cuadro 6.- Desglose aprovechamiento

Uso	Superficie	coef	UA	ATIPO
Residencial libre	6.225,88 m ²	1,0000	6.225,88 UA	
VPO (PXOM 8,93%)	610,49 m ²	0,2444	149,19 UA	
Comercial	1.898,99 m ²	0,2654	503,95 UA	
TOTAL	8.735,35 m ²		6.879,01 UA	0,2083 m ² / m ²



Derecho propietarios privados			
Superficie total	26.094,00 m²		
90% Atipo	4.890,98 m²		
Situación			
	Uso comercial (planta baja)	1.265,33 m²	335,79 m²
	Uso residencial	4.555,19 m²	4.555,19 m²
	TOTAL	5.820,52 m²	4.890,98 m²
Derecho concello			
Exceso de aprovechamento		2.914,83 m²	

Firman::

Alfonso Botana Castelo
Arquitecto

Beatriz García Becerra
Arquitecta

Paula Fernández Otero
Bióloga