

8

INDICE

- 1. INTRODUCCION.**
- 2. MODIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS DE ALGUNAS PARCELAS**
- 3. MODIFICACION DEL VIARIO.**
- 4. APARCAMIENTOS.**
- 5. OTRAS DETERMINACIONES.**
- 6. PLAN DE ETAPAS.**
- 7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**

1. INTRODUCCION.

El presente documento refundido de la Modificación del Plan Parcial Campus Universitario, incorpora ya las determinaciones derivadas de los informes de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura, Comunicación Social y Turismo de fecha 6 de Noviembre del 2002 y el de la Dirección Xeral de Urbanismo de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda de 15 de Noviembre del 2002.

El presente documento de modificación pretende ser elemental en su exposición y contenido, convirtiéndose en un documento paralelo al Plan Parcial, pero suficiente para "encajar" la nueva legalidad urbanística sobrevenida con la aprobación primero del P.G.O.M de la Ciudad y posteriormente del Plan Especial del Castro de Elviña con sus afecciones sobre parcelas de naturaleza docente en el Plan Parcial, y que a partir del nuevo marco legal han perdido su capacidad de ser edificadas. Lo mismo ocurre con trazados viarios fundamentales para la adecuada utilización del suelo universitario, que permitan la conexión de las dos realidades universitarias hoy existentes (la Zapateira y Elviña) desprovistas de las imprescindibles conexiones viarias.

Dado el período de tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del Campus Universitario de La Coruña, y el gran crecimiento experimentado por la Universidad de La Coruña, que se ha traducido en el desarrollo de una gran parte del ámbito próximo a la zona de Elviña, que se ha sumado así al desarrollo inicial del Campus de la Zapateira y unido todo ello a la modificación del P.G.O.M. de la Ciudad y la nueva consideración del ámbito de protección del Castro de Elviña, se propone la modificación del citado Plan Parcial a los efectos de ajustarse a la nueva situación urbanística sobrevenida.

El documento que se presenta trata, por lo tanto, de adaptar el Planeamiento Parcial aprobado a esta nueva situación, planteando y proponiendo las nuevas propuestas que en relación al trazado viario, parcelas edificables y ámbitos de aparcamiento han sido necesario modificar.

El presente documento muestra las modificaciones que se introducen, fundamentalmente como consecuencia del establecimiento del área de protección derivada del conjunto arqueológico del Castro de Elviña y materializado en el Plan Especial.

Estas modificaciones se centran básicamente en los siguientes aspectos:

1. Modificación del trazado del vial periférico de conexión entre los Campus de Elviña y la Zapateira, en el ámbito de afección del Castro.

Dicho vial que presentaba un trazado continuo desde las inmediaciones de la Escuela Superior de Arquitectura hasta la carretera a POCOMACO, en posición periférica al Campus, pero sirviendo de enlace a las dos zonas universitarias, se realizará ahora en dos tramos discontinuos.

El primero de enlace desde la Escuela Superior de Arquitectura al vial delantero al nuevo edificio de Ciencias Sociales en construcción, definido como tramo A₁, y el segundo de enlace entre la zona de aparcamientos posterior a los edificios universitarios de Humanidades, Derecho y Sociología (ya ejecutados) y el aparcamiento posterior al edificio de Ciencias Sociales (en ejecución) con la carretera a POCOMACO, definido como tramo A₂.

Ambos tramos viarios se consideran de ejecución imprescindible para resolver en el primer caso la conexión de los ámbitos de la Zapateira y Elviña, y resolver los problemas de congestión viaria que provocan el elevadísimo número de vehículos que utilizan los aparcamientos referenciados y que, a través del tramo A₂, tienen una conexión directa y periférica al Campus con el exterior.

2. Modificación de parcelas por estar en zona de afección arqueológica.

Consecuencia asimismo de la nueva zona de afección arqueológica, se ha procedido a eliminar las parcelas nº 8, 9 y 10 (en la nomenclatura del Plan Parcial) para acomodarse a la nueva situación urbanística derivada del Plan Especial, quedando esas zonas como espacios libres y trasladando el aprovechamiento urbanístico (m²) a otras parcelas del Plan Parcial.

3. Modificación de parcelas derivadas del proceso de ejecución de la urbanización y de las necesidades docentes.

En la ejecución del Plan Parcial del Campus se han venido desarrollando las parcelas a edificar como el resultado tanto de las determinaciones del mismo como de los problemas derivados de afecciones (caso de las parcelas referenciadas en el apartado 2) y de las necesidades docentes inherentes de la Universidad, ello ha motivado y motiva un diferente reparto del aprovechamiento en las parcelas que se mantienen.

Asimismo, y como consecuencia del proceso urbanizador, se han detectado algunos problemas que obligan a modificar las alineaciones y características de algunas parcelas para actuar de forma racional y evitar así afecciones (como por ejemplo la tala de arbolado que bordea el riachuelo existente y la necesidad de cubrir éste, o la afección a viales en funcionamiento que puede evitarse mediante una simple modificación de alineaciones).

De acuerdo con lo anterior, la propuesta de modificación de características de algunas de las parcelas sería la que se establece a continuación.

Parcela 11.

Superficie edificable del Plan	13.530 m ²
Superficie edificable nueva	17.980 m ²
Total incremento	4.450 m ²

Para ello es necesario:

1. Modificar la limitación de altura máxima.

A. En el Plan	B+2 (12 m)
Nueva	B+3 (16 m)
B. En el Plan	B+1 (8 m)
Nueva	B+2 (12 m)

2. Modificar la ocupación máxima.

Ocupación en el Plan	55 %
Ocupación nueva	100 %

3. Modificar la separación mínima a linderos.

En el Plan	10 m
Nueva	4 m

Suprimir la obligatoriedad de usar el sótano para aparcamientos.

Parcela 21.

Superficie edificable del Plan	17.820 m ²
Superficie edificable nueva	23.000 m ²
Total incremento	5.720 m ²

Para ello es necesario:

1. Modificar la limitación de altura máxima.

A. En el Plan	B+2 (12 m)
Nueva	B+3 (16 m)

B. En el Plan	B (4 m)
Nueva	B+1 (8 m)

2. Modificar la ocupación máxima.

Ocupación en el Plan	80 %
Ocupación nueva	100 %

Parcela 22.

Superficie edificable del Plan	16.500 m ²
Superficie edificable nueva	23.000 m ²
Total incremento	6.500 m ²

Para ello es necesario:

1. Modificar la limitación de altura máxima.

A. En el Plan	B+2 (12 m)
Nueva	B+3 (16 m)
B. En el Plan	B+1 (8 m)
Nueva	B+2 (12 m)

2. Modificar la ocupación máxima.

Ocupación en el Plan	80 %
Ocupación nueva	100 %

Parcela 23.

Superficie edificable del Plan	16.500 m ²
Superficie edificable nueva	23.000 m ²
Total incremento	6.500 m ²

Para ello es necesario:

1. Modificar la limitación de altura máxima.

A. En el Plan	B+2 (12 m)
Nueva	B+3 (16 m)
 B. En el Plan	 B+1 (8 m)
Nueva	B+2 (12 m)

2. Modificar la ocupación máxima.

Ocupación en el Plan	80 %
Ocupación nueva	100 %

B. COMPENSACION DE ZONAS VERDES

La superficie de Zonas Verdes del Plan incorporadas al área de protección del Castro es de 20.200 m², correspondientes a la ocupación de las parcelas 8, 9 y 10.

La incorporación de estas Zonas Verdes al Castro se compensarán en parte con la instalación de áreas de aparcamiento especificados en planos adjuntos.

RESUMEN.

Compensación de edificabilidad.

Parcela 4	2.428 m ²
Parcela 6	2.232 m ²
Parcela 7	2.232 m ²
Parcela 11	4.450 m ²
Parcela 21	5.720 m ²
Parcela 22	6.500 m ²
Parcela 23	6.500 m ²
TOTAL COMPENSACION PARCELAS..	30.062 m²
EDIFICABILIDAD DISPONIBLE	7.000 m²
TOTAL COMPENSACION	37.062 m²

La edificabilidad disponible (7.000 m²) se vinculará a la nueva parcela "P" situada entre la 3 y la 5, y que ésta modificación del Plan Parcial vincula a edificio para aparcamientos, con una altura de B+3 P, aprovechando los diferentes desniveles existentes.

3. MODIFICACION DEL VIARIO.

La propuesta de modificación del Plan Parcial Campus Universitario que se propone, presenta con respecto al documento original las siguientes modificaciones viarias:



1. La vía perimetral que unía el suelo adyacente a la E.T.S.Arquitectura en la Zapateira con la carretera a POCOMACO, se subdivide en dos.

Se mantiene la traza desde la carretera a POCOMACO hasta la zona de aparcamientos y se elimina la zona próxima al Castro de Elviña.

Se sustituye el tramo desde Arquitectura por otro que se une a la zona central de la vaguada existente entre el Castro de Elviña y el núcleo rural del mismo nombre.

2. Se traza una nueva vía que bordea la zona posterior del nuevo edificio para Institutos de Investigación que se desarrolla en la parcela 4. Es decir, una nueva vía entre las parcelas 4 y 5, que sirve para acceder a la nueva parcela nº 6, resultante de la unión de las antiguas parcelas 6 y 7, ya que se elimina la vía que bordea a la parcela 7 por su parte inferior.

3. Se reajusta mínimamente el trazado viario que se dirige desde el núcleo de S.Vicente de Elviña al núcleo del Castro de Elviña, ajustándolo al trazado viario ya existente.

4. Se reajusta el viario que bordea por la parte superior las parcelas 5 y 6, lindante con la zona residencial vinculado a viviendas para profesores, en su borde con la zona verde, para posibilitar el encuentro con la nueva vía de conexión Zapateira-Elviña.

4. APARCAMIENTOS.

La necesidad de aparcamiento en el recinto universitario sigue una ecuación exponencial. El uso cada vez más habitual por profesores y estudiantes de vehículos privados para los desplazamientos desde el centro de la ciudad o del exterior a la Universidad se incrementa día a día, haciendo prácticamente inviable la resolución del aparcamiento de vehículos en superficie a pesar de la gran cantidad de superficie que se destina a esos fines.

Es por ello que la modificación del Plan Parcial incide sobre los terrenos adyacentes a las antiguas parcelas 3 y 4, para la localización de un edificio destinado a aparcamientos, al que se vinculan los 7.000 m².

El aparcamiento trasero de la parcela 3, nunca pudo ser realizado por sus características topográficas y la no disponibilidad inicial de los terrenos, lo que obligó a una modificación del trazado y ocupación de esa zona.

Asimismo, la presión de los vecinos ha propiciado mantener la vía que conectando con la carretera al núcleo rural del Castro de Elviña, bajaba en la zona posterior a la actual facultad de Informática (parcela 3) hasta el centro del Campus de Elviña.

Asimismo, el mantenimiento de la denominada Casa de la Galería como sede de Relaciones Internacionales de la Universidad ha provocado un reajuste real de dicho ámbito superficial (ver nuevo plano de la Universidad).

Al haberse mantenido dicha vía de comunicación de la zona alta y baja de Elviña por la presión vecinal y de acuerdo con el Ayuntamiento, se ve la posibilidad de ejecutar en la parcela donde se indica un edificio de aparcamientos con la posibilidad de acceso a sus diversas plantas precisamente desde esa vía periférica de comunicación.

Por otra parte, y a los efectos de recogerse, asimismo, en la Modificación del Plan Parcial, una alternativa a los aparcamientos previstos en las traseras de las parcelas 10 y 9 que se ven afectados por la protección del Castro de Elviña, han sido sustituidos por otro trasero a la nueva parcela 11 y que se ejecutará fuera del área de afección.

5. OTRAS DETERMINACIONES.

Por parte de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, se establece la necesidad de:

1. Ajustar lo máximo el trazado del futuro vial al límite de la zona de protección del Castro de Elviña.
2. Minimizar el efecto visual de los taludes sobre la visibilidad global del yacimiento arqueológico.
3. Remitir el trazado definitivo a la Dirección Xeral para su informe preceptivo vinculante.
4. La zona de aparcamiento prevista en la trasera de la parcela 11, se ajusta a la reflejada en el Plan Especial aprobado.

Por parte de la Dirección Xeral de Urbanismo de la Xunta, se indica la improcedencia de la delimitación de polígonos o subpolígonos, por lo que se eliminan del Plan Parcial.

Estas modificaciones se incorporan yá al presente documento, debiendo ajustarse el nuevo vial de conexión entre Elviña y la Zapateira en su trazado a estas directrices.

6. PLAN DE ETAPAS.

La actuación prevista se realizará en las Fases que la Universidad establezca. En la primera se abordará la construcción de la parcela 11 y su área de aparcamiento, para a continuación abordar el viario de comunicación intercampus (Elviña-Zapateira).

En la siguiente Fase se abordarán las actuaciones derivadas de las parcelas 23,22 y su urbanización adyacente.

7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Dada la naturaleza de la modificación planteada, en la que el aprovechamiento de las parcelas afectadas por la protección arqueológica del Castro de Elviña, se sitúan sobre parcelas ya existentes, el conjunto de la urbanización a realizar por la Universidad se ve disminuido superficialmente, por lo cuál, el estudio económico-financiero no se ve afectado por incremento alguno desde el punto de vista económico, sino por el contrario disminuido en costes, lo que redundará en la menor inversión económica a realizar por la Universidad y Administraciones Públicas coadyugantes en el desarrollo del Campus Universitario.



A Coruña, Diciembre del 2.002



Fdo./ José Glez.-Cebrián Tello
Dr. Arquitecto