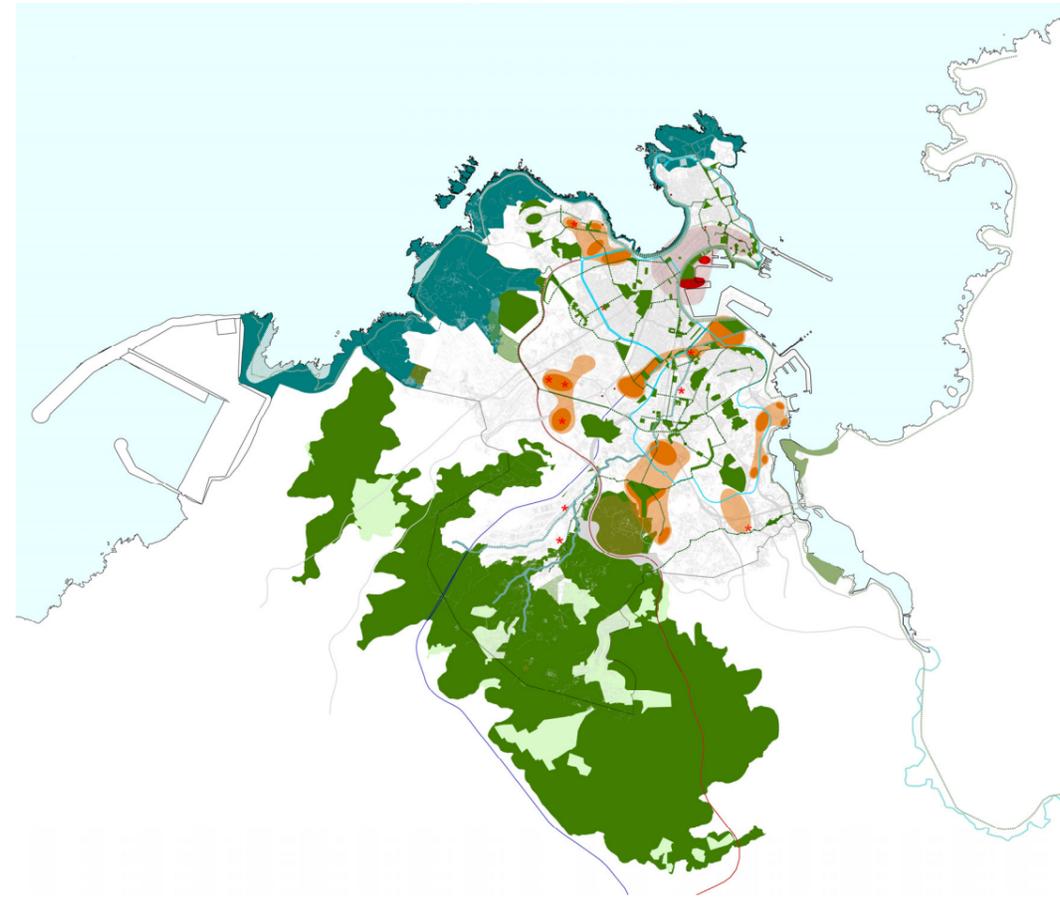


REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

TEXTO REFUNDIDO



DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor


 Alejandro Ramón Antelo Martínez

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

04- ESTUDIOS SECTORIALES, PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS ESTUDIOS SECTORIALES ES-3

BAU - B.Arquitectura y Urbanismo, S.L.

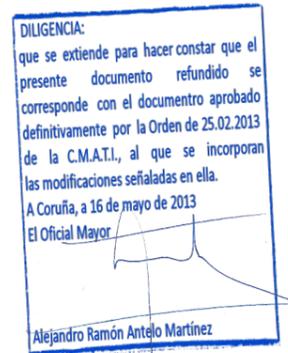
Prof. Joan Busquets

Marzo de 2013

XIV/ 04a/11

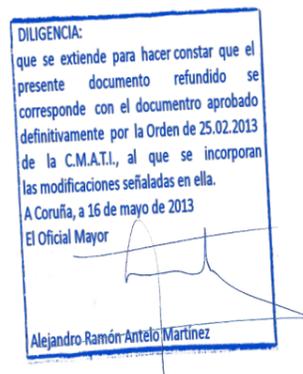
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

01 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN SUPRAMUNICIPAL	(2 Vol. DIN A3)
01a MEMORIA JUSTIFICATIVA	(1 Vol. DIN A3)
01b ESTUDIO DE INTEGRACIÓN SUPRAMUNICIPAL	(1 Vol. DIN A3)
02 ESTUDIO DEL MEDIO RURAL Y ANÁLISIS DEL MODELO DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL	(1 Vol. DIN A3)
03 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, MEMORIA AMBIENTAL Y PLAN DE INDICADORES	(1 Vol. DIN A3)
03a INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	(1 Vol. DIN A3)
03b MEMORIA AMBIENTAL	(1 Vol. DIN A3)
03c PLAN DE INDICADORES	(1 Vol. DIN A3)
04 ESTUDIOS SECTORIALES, PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS	
04a ESTUDIOS SECTORIALES	(4 Vol. DIN A3)
ES-1 Infraestructuras de comunicaciones.	
ES-2 Espacios y políticas medioambientales. Medio natural y metabolismo	
ES-3 Zonas empresariales y logísticas	
ES-4 Equipamientos y dotaciones públicas	
04b PLANOS DE INFORMACIÓN en formato DIN A1	(19 planos DIN A1)
I.1.1 Fotoplano 2006	
I.2.1 Nuevo desarrollo económico	
I.3.1 Síntesis de los espacios naturales	
I.3.2 Corredores y malla verde	
I.4.1 Evolución de las infraestructuras 1890-1998	
I.4.2 Estructura viaria	
I.4.3 Ferrocarril	
I.4.4 Instalaciones - Saneamiento	
I.4.5 Instalaciones - Suministros	
I.5.1 Valores ambientales	
I.5.2 Tejidos y formas de crecimiento	
I.5.3 Núcleos en la macha consolidada	
I.5.4 Normas zonales en los núcleos PGOM-98	
I.6.1 Suelo urbano y suelo de núcleo rural PGOM-98	
I.6.2 Suelo urbanizable PGOM-98	
I.6.3 Suelo rústico PGOM-98	
I.6.4 Interpretación zonificación PGOM-98	
I.7.1 Escenarios de desarrollo	
I.7.2 Síntesis	
04c DIAGNOSIS, SÍNTESIS Y ESCENARIO GENERAL DE LA PROPUESTA	(1 Vol. DIN A3)

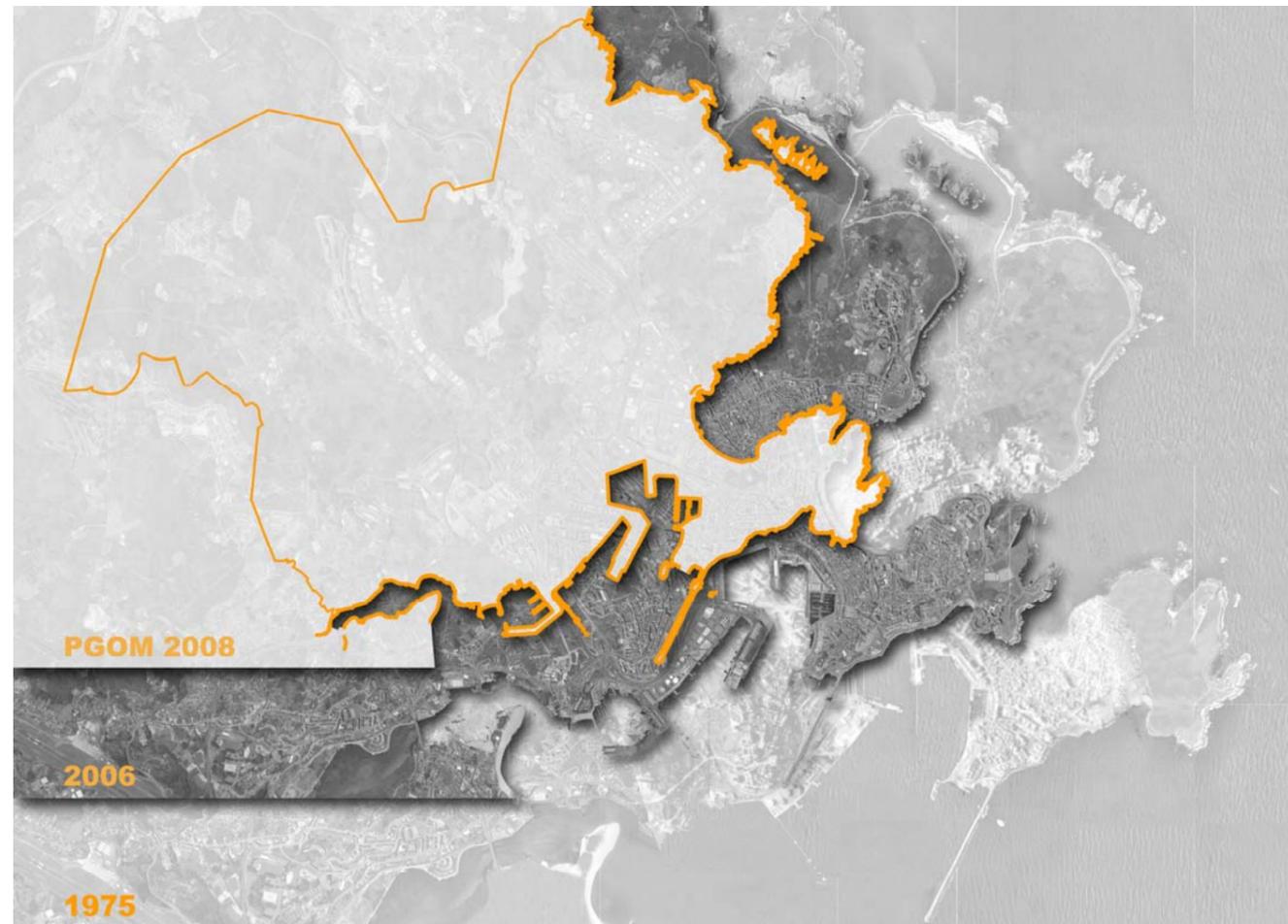

05 PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

05a PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (DIN A1)	(17 planos DIN A1)
O1 Estructura general y orgánica.	E: 1/15000
O2 Régimen del suelo.	E: 1/15000
O3 Usos globales.	E: 1/15000
O4 Suelo rústico.	E: 1/15000
O5 Suelo urbanizable.	E: 1/15000
O6 Zonificación suelo urbano.	E: 1/15000
O7 Redes de servicios.	
O7.1 Abastecimiento de agua	E: 1/15000
O7.2 Saneamiento	E: 1/15000
O7.2.1 Saneamiento-pluviales	E: 1/15000
O7.2.2 Saneamiento-fecales	E: 1/15000
O7.3 Abastecimiento de gas	E: 1/15000
O7.4 Electricidad	E: 1/20000
O8 Servidumbres.	E: 1/15000
O9 Servidumbres aeronáuticas.	E: 1/15000
O11 Servidumbres del Plan de ordenación del Litoral.	E: 1/15000
G1 Gestión suelo urbano.	E: 1/15000
G2 Gestión suelo urbanizable y rústico.	E: 1/15000
05b PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (DIN A3)	(6 Vol. DIN A3)
O5b.1 O1. Estructura general orgánica	(1 Vol. DIN A3)
O2. Régimen del suelo	
O3. Usos globales	
O4. Suelo rústico	
O5. Suelo urbanizable	
O5b.2 O6. Zonificación	(1 Vol. DIN A3)
O5b.3 O7.1. Abastecimiento de agua	(1 Vol. DIN A3)
O7.2. Saneamiento	
O7.3. Abastecimiento de gas	
O7.4. Electricidad	
O5b.4 O8. Servidumbres	(1 Vol. DIN A3)
O9. Servidumbres aeronáuticas	
O11. Servidumbres del Plan de Ordenación del Litoral	
O12. Zonificación acústica	
O5b.5 O10. Catálogo	(1 Vol. DIN A3)
O5b.6 G1. Gestión del Suelo Urbano	(1 Vol. DIN A3)
G2. Gestión del Suelo Urbanizable y rústico	

06	NORMATIVA URBANÍSTICA	(3 Vol.)
	06a Normas urbanísticas	(1 Vol. DIN A4)
	06b Fichas urbanísticas	(1 Vol. DIN A4)
	06c Dictamen técnico afección refinería	(1 Vol. DIN A3)
07	ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO	(1 Vol. DIN A4)
08	CATÁLOGO	(2 Vol. DIN A4)
09	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	(1 Vol. DIN A4)
10	DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES	(5 Vol. DIN A4)
11	ANEXO. CONVENIOS URBANÍSTICOS	(1 Vol. DIN A4)



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



ESTUDIO SECTORIAL SOBRE ZONA EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS

Prof. Joan Busquets

BAU - B.Arquitectura y Urbanismo, S.L.

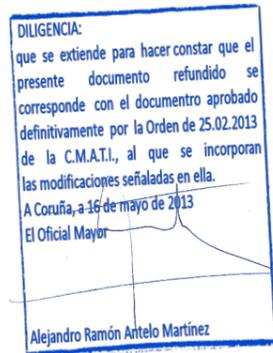
DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
 El Oficial Mayor _____
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

DOCUMENTO DE TRABAJO

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. ESTUDIOS SECTORIALES (ES)*:

- ES-1 INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES.
- ES-2 ESPACIOS Y POLÍTICAS MEDIOAMBIENTALES. MEDIO NATURAL Y METABOLISMO
- ES-3 ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS.
- ES-4 EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.
- ES-5 NÚCLEOS URBANOS Y RURALES

* Estos estudios complementarios se incorporarán a la documentación de la revisión del PGOM como documentos anexos.



ES-3 ESTUDIO SECTORIAL SOBRE ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS

ÍNDICE

1. RESUMEN
2. SUELO INDUSTRIAL REGIONAL. ÁREA ECONÓMICA DE A CORUÑA, BETANZOS Y FISTERRE- BERGANTIÑOS.
 - 2.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO
 - 2.1.1. ÁMBITO
 - 2.1.2. ACCESIBILIDAD
 - 2.2. SUELO LIBRE PARA NUEVAS ACTIVIDADES EN PARQUES EXISTENTES
 - 2.2.1. SUELO LIBRE PARA NUEVAS ACTIVIDADES EN PARQUES EXISTENTES
 - 2.2.2. SUELO EXISTENTE Y PREVISTO
 - 2.2.3. PRINCIPALES EJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA REGIONAL
 - 2.2.4. OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL
 - 2.2.5. CONSIDERACIONES ADICIONALES EN EL ENTORNO DE FERROL
3. SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL
 - 3.1. ÁMBITO Y SUELOS
 - 3.2. DISTRIBUCIÓN POR TIPOS DE ACTIVIDAD
 - 3.3. POSICIÓN URBANA Y MODELOS DE AGRUPACIÓN
 - 3.4. SUELO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA AGRUPADO EN POLÍGONOS. ANÁLISIS DE LOS POLÍGONOS EXISTENTES Y PREVISTOS:
 - 3.4.1. SUELO
 - 3.4.2. ACTIVIDADES Y EMPRESAS
 - 3.4.3. ALTURAS
 - 3.4.4. OTRAS AGRUPACIONES INDUSTRIALES
4. EVOLUCIÓN DE LA FORMA DE LA CIUDAD
 - 4.1. CIUDAD RESIDENCIAL Y CIUDAD PRODUCTIVA
 - 4.2. RELACIÓN ENTRE LA CIUDAD RESIDENCIAL Y PRODUCTIVA..
ACTIVIDAD INTEGRADA EN LA CIUDAD RESIDENCIAL E INDUSTRIA PERIFÉRICA.
5. SÍNTESIS Y PRIMERAS VALORACIONES INTERPRETATIVAS
6. BIBLOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN
7. ANEXO FOTOGRÁFICO

1. RESUMEN

El presente documento “ES-3 Estudio Sectorial de Zonas Empresariales y Logísticas” se integra dentro de la serie de anejos correspondientes a la documentación, que de acuerdo con a los requerimientos contenidos en el *Pliego de Prescripciones Técnicas para la Redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio de A Coruña* debe incorporar la citada revisión.

Los objetivos principales del estudio plantean visualizar e interpretar la configuración del suelo industrial y terciario a nivel comarcal y municipal, ofreciendo algunas síntesis y analizar, en la medida de lo posible, la evolución y las necesidades actuales y futuras.

En el capítulo inicial se establece el ámbito del estudio, centrado en A Coruña, atendiendo principalmente a la distancia relativa respecto de ésta, la densidad de población y la disponibilidad de datos desagregados de tipo económico o industrial. Se analiza la superficie, posición y nivel de ocupación del suelo industrial existente; la relación con las principales infraestructuras; las previsiones de nuevo suelo hasta 2025; y se definen los principales ejes de actividad.

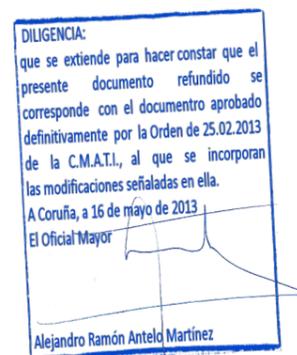
En el capítulo siguiente, se caracteriza el suelo productivo dentro del término municipal. En la primera parte se analizan globalmente los usos industriales y terciarios existentes, su distribución en el territorio y los modos en que se agrupan. La segunda parte estudia con más detalle el suelo agrupado en polígonos industriales y sectores especializados, tanto existentes como previstos.

En el tercer capítulo se aborda la evolución de la forma de la ciudad en relación con el uso residencial y productivo, se establecen modelos y se plantea la necesidad de repensar la relación entre ambas.

Finalmente se realiza una síntesis y se ofrecen unas primeras valoraciones interpretativas. Estas valoraciones deben ser tomadas como posibles criterios que la Revisión del Plan General puede recoger, pero que necesitarán ser contrastadas y validadas en relación con los otros estudios temáticos y trabajos previos de la Revisión antes de ser incorporadas.

A modo de conclusión cabe resaltar 4 hechos que deben ser tenidos en cuenta durante la lectura del documento:

- En el entorno inmediato de A Coruña, la configuración de un eje “secundario”, el eje A Coruña-Carballo- Fisterre, que impulsado por el nuevo Puerto Exterior puede ser relevante para el desarrollo socioeconómico de A Coruña y de los núcleos de A Costa da Morte.
- La pérdida de peso de A Coruña, en cuanto a superficie de suelo industrial en relación con este entorno.
- La progresiva terciarización de los usos productivos en A Coruña, en parte por la presión residencial en un municipio que tiene una superficie de suelo reducida y en parte también por la tendencia registrada en el periodo 1976-2000 en el conjunto de Galicia, hacia un desplazamiento de la actividad hacia el sector servicios.
- El tamaño pequeño o muy pequeño de las empresas -microempresas- que constituyen la mayoría del tejido productivo gallego.



2. SUELO INDUSTRIAL REGIONAL. ÁREA ECONÓMICA DE A CORUÑA, BETANZOS Y FISTERRE-BERGANTIÑOS.

2.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

2.1.1. ÁMBITO

El ámbito del presente estudio abarca, aproximadamente, las comarcas limítrofes de A Coruña situadas en el arco de directriz Oeste- Sur- Este en torno a ésta. Comprende, por tanto, las comarcas de A Coruña, Bergantiños, Ordes y Betanzos. El arco de municipios entre Ferrol y Eume tiene un tratamiento más generalista en este estudio, tanto por el tipo de datos disponible como por que se entiende que configura una entidad con características regionales propias, donde el peso de Ferrol gravita sobre su entorno y las actuaciones previstas así lo auguran. No por ello se presume la ausencia de relaciones entre ambas conurbaciones (A Coruña y Ferrol), dado que la mejora general de infraestructuras ofrece nuevas oportunidades de desarrollo.

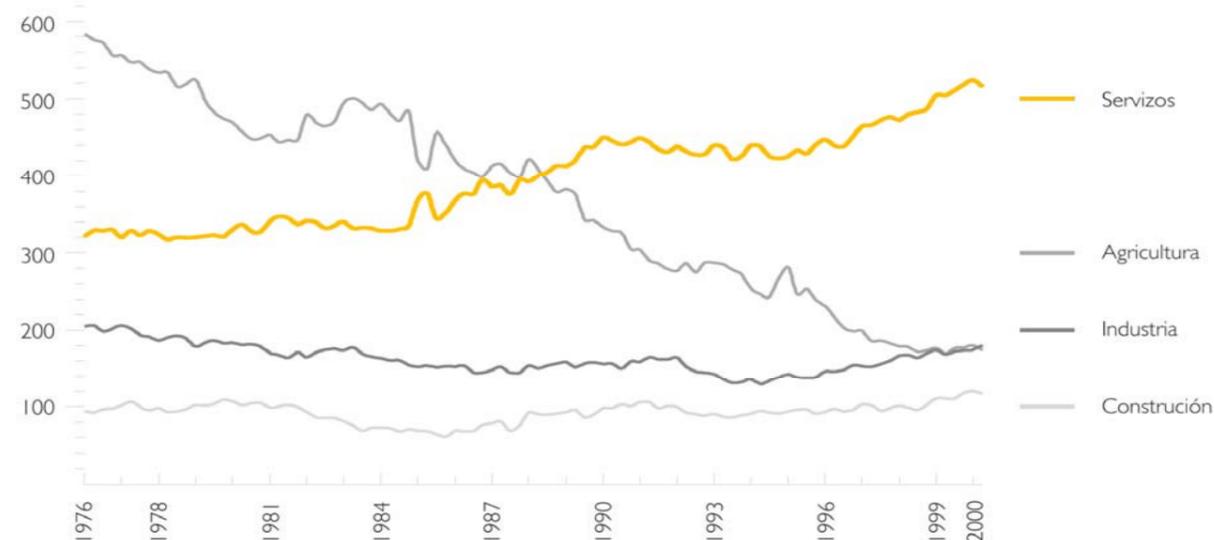
Las 4 comarcas anteriores están integradas por 40 municipios que albergan una población total de 569.888 habitantes. En un radio de aproximadamente 35 Km en torno a la ciudad de A Coruña se sitúan 30 de estos municipios que concentran a 524.063 habitantes, esto es, el 92% de la población citada, el 46 % de la población de la provincia y casi el 20% del total de la población de Galicia.

Más allá de esta zona la densidad de población disminuye rápidamente y tiende a concentrarse en torno al eje A Coruña-Santiago-Pontevedra-Vigo (-Oporto), en el denominado eje Atlántico.

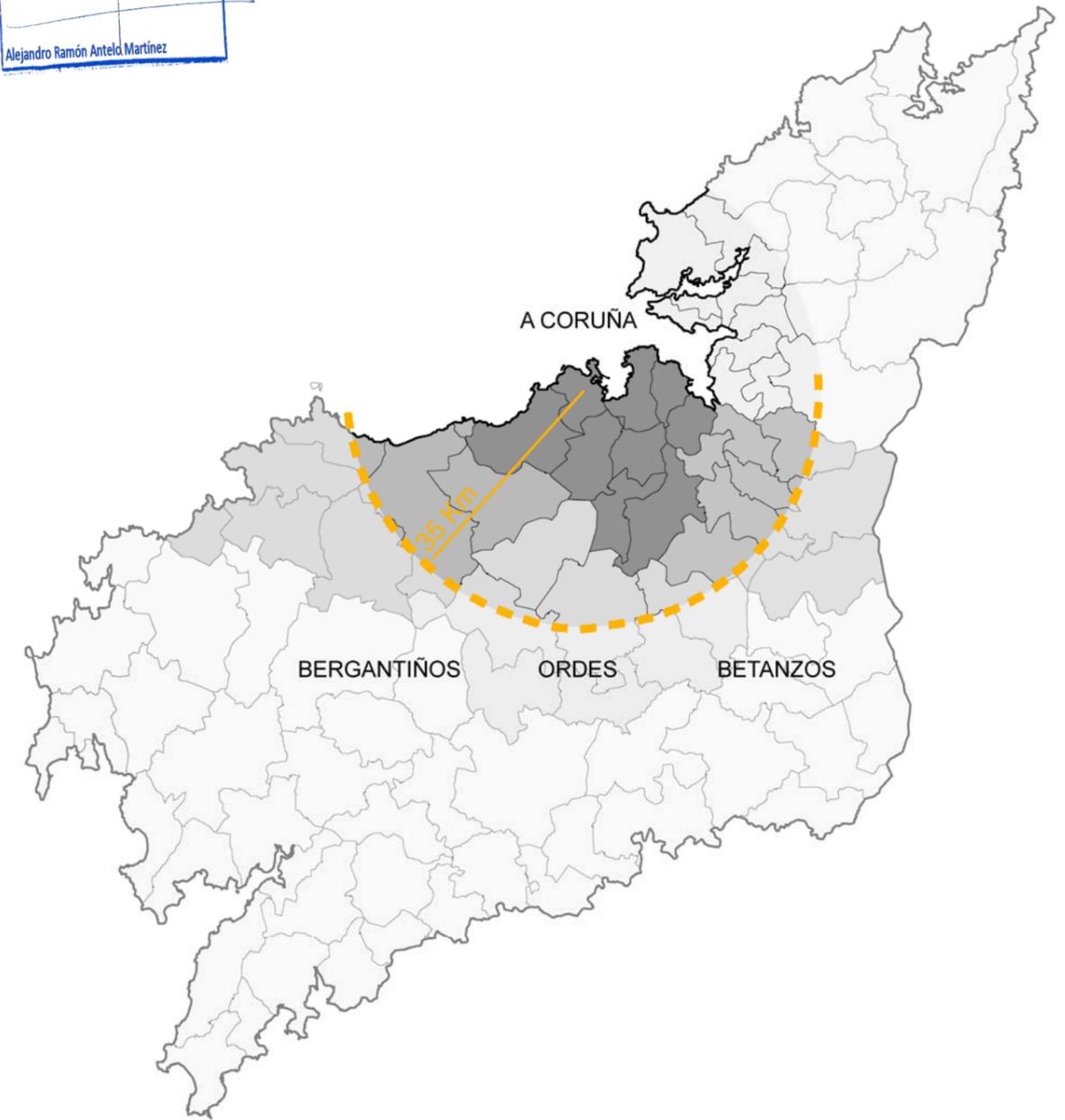
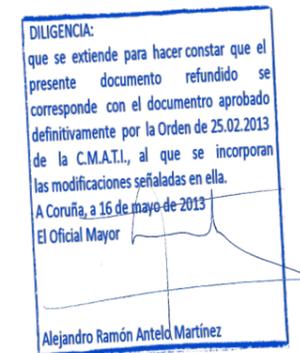
	Galicia	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Ámbito
Población (*)	2.772.533	1.132.792 40,86%	355.176 12,81%	336.926 12,15%	947.639 34,18%	524.063,00 18,90%

* Fuente: Instituto Gallego de Estadística actualizados a 1 de enero de 2007

Por otro lado la ocupación de la población en el conjunto de Galicia en el periodo comprendido entre los años 1975-2000 se mantiene en los sectores de la Construcción y la Industria y manifiesta la tendencia a aumentar en el sector de Servicios. Este incremento es tanto más significativo porque se produce en un entorno en que hay una mínima variación de población y por tanto procede casi íntegramente de un trasvase de la Agricultura.



* Fuente: Encuesta de Población Activa. Instituto Nacional de Estadística



A CORUÑA (PROVINCIA)

2.1.2. ACCESIBILIDAD

La accesibilidad actual del ámbito puede describirse según los siguientes ejes:

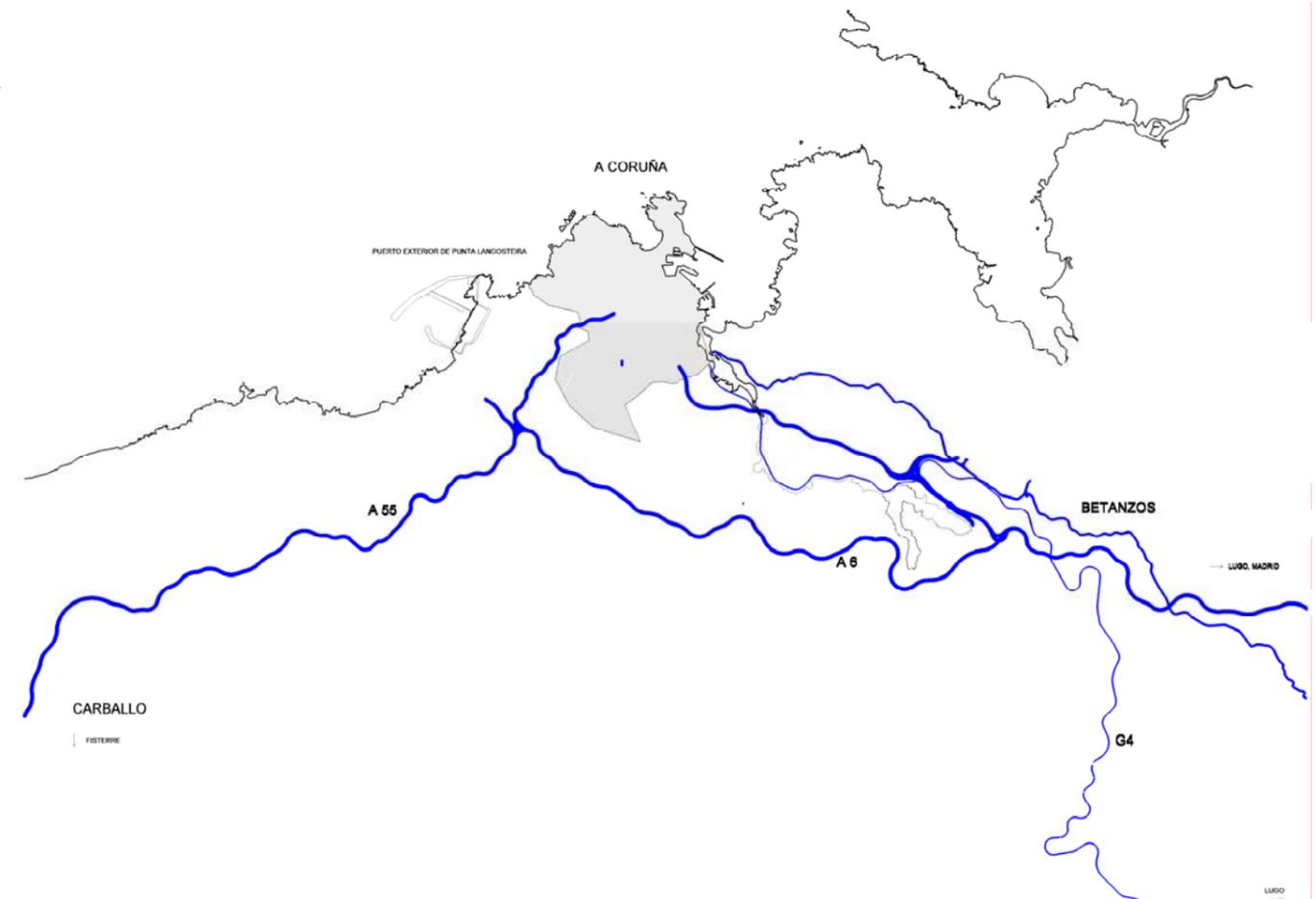
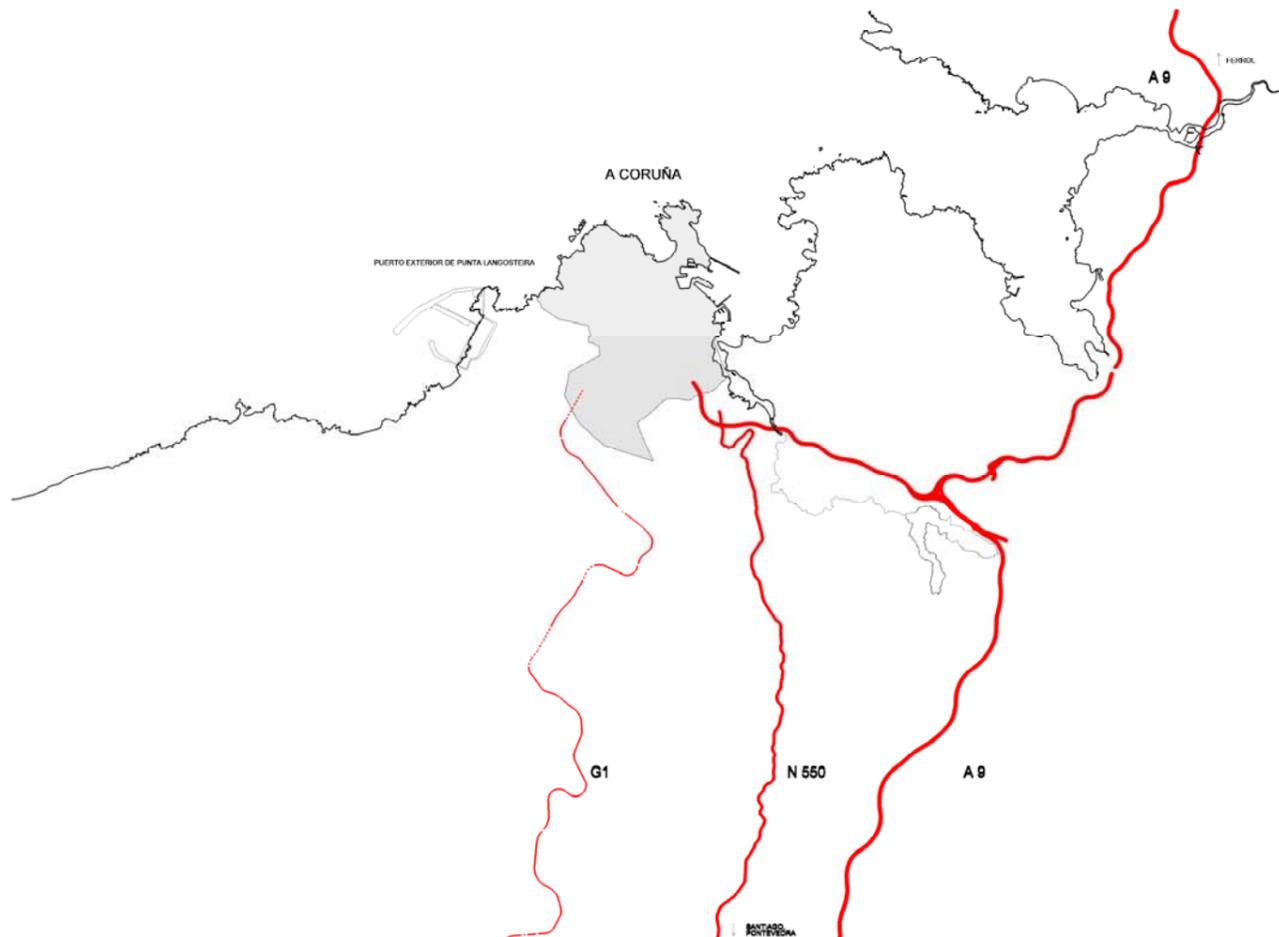
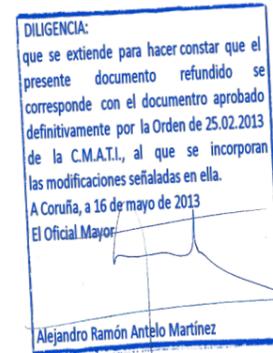
- En dirección Norte-Sur, 3 ejes, constituidos por la A-9, la carretera nacional N-550 y el ferrocarril A Coruña- Ourense-Santiago- Madrid.
- En dirección Oeste-Este, 4 ejes, constituidos por la A-6 y la carretera nacional N-VI , la A-55, la C-552 y el ferrocarril A Coruña-Lugo-Madrid.

El ferrocarril, la A-9 , la N-550, la N-VI y la A-6 canalizan los flujos de largo recorrido, mientras que la A-55 y la C-552 soportan el tráfico de las comarcas más próximas situadas al oeste de A Coruña.

Estas infraestructuras permiten desplazarse de un punto a otro dentro del ámbito de estudio en un intervalo de entre 30 y 60 minutos – de acuerdo con las isocronas teóricas.

Actualmente se está construyendo la autovía de acceso a A Coruña que conectará a ésta con el aeropuerto de Alvedro y con la A-6 y se está tramitando el corredor de alta velocidad que unirá Carballo con Berdoais y Cee. Está prevista también la construcción de la línea de alta velocidad que enlazará A Coruña con Ferrol, Santiago, Pontevedra y Vigo, así como la conexión con Lugo.

La nueva ubicación del puerto supondrá una alteración en los corredores de acceso que repercutirá en el uso actual del territorio.



2.2. SUELO LIBRE PARA NUEVAS ACTIVIDADES

2.2.1. SUELO LIBRE PARA NUEVAS ACTIVIDADES EN PARQUES EXISTENTES

Existen 14 parques industriales que suman, en conjunto, una superficie total de 966 Ha. La mayor parte de esta superficie, 638 Ha (66%) se concentra en los 4 parques situados al suroeste – Sabón, A Grela- Bens, Pocomaco y Bertoa, por este orden-. Casi la totalidad de los parques se encuentran ocupados por actividades al 100%, por lo que el suelo disponible para la implantación de nuevos usos es muy escaso, alrededor del 9%. Este suelo libre pertenece a los parques de Alvedro, junto al aeropuerto, de Coirós, en el límite sureste del ámbito, ambos de construcción relativamente reciente (2001) y del nuevo Centro Logístico de Transporte situado en Culleredo. La posibilidad actual de desarrollo de nuevas actividades, se reduce, casi exclusivamente, a la transformación de actividades existentes.

2.2.2. SUELO PREVISTO

La oferta de suelo a corto plazo (2008-2010) contempla la construcción de 4 nuevos parques – A Carballo, Azteca, Vío y Iñás (fase 2)- de superficie diversa, distribuidos por el sector, que aportarán una superficie total de 389 Ha.

Para paliar la falta de suelo a medio (2011-2015) y largo plazo (2016-2025), se ha previsto en distintos planes de ámbito supramunicipal y estudios sectoriales, la reserva de suelo y programación de otros 6 nuevos parques de superficie grande y mediana.

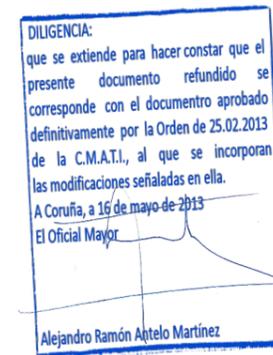
La nueva superficie total ofertada, 1.921,8 Ha, doblará la superficie actual. La mayor parte de este nuevo suelo estará disponible a partir de 2012, fecha prevista de entrada en funcionamiento del nuevo puerto exterior situado en Punta Langosteira.

2.2.3. PRINCIPALES EJES DE ACTIVIDAD

A partir de los datos analizados de situación, superficie y relación con las principales vías de acceso y otras infraestructuras de comunicación, podemos definir 3 grandes ejes de actividad con origen en A Coruña:

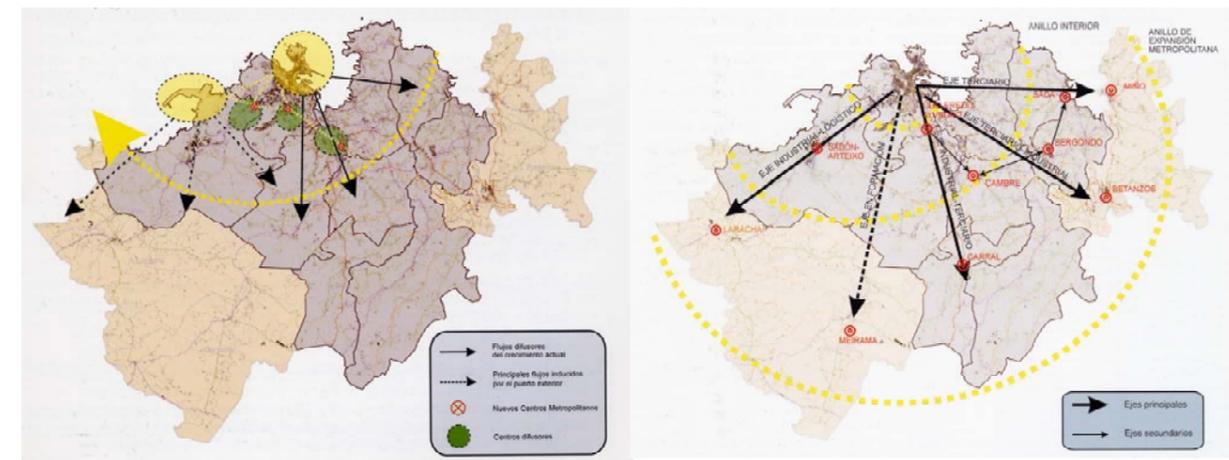
- Eje A Coruña-Carballo-Fisterre
- Eje A Coruña-Santiago (eje del Corredor Atlántico)
- Eje A Coruña-Betanzos-Lugo

En el entorno de A Coruña, el eje de actividad actual más potente, en cuanto a superficie de suelo, es el de A Coruña-Carballo-Fisterre, que como se ha dicho anteriormente, acumula el 70% de éste, frente a los de A Coruña-Santiago y A Coruña-Betanzos-Lugo, que representan tan solo el 7,7% y el 22,3% respectivamente de la superficie total actual.



Conviene recordar aquí la importancia del Corredor Atlántico* en tanto que eje estructurante de los asentamientos de población atlánticos, descrita en el apartado anterior y señalar también su capacidad como eje de implantación de parques empresariales**, aunque los de mayor superficie se sitúan en las proximidades de Santiago.

La entrada en funcionamiento del Puerto Exterior polarizará todavía más la importancia de este primer eje, pues todos los nuevos suelos previstos a partir de 2010 se concentrarán en el entorno del nuevo puerto y a lo largo eje A Coruña-Carballo-Fisterre. Este eje aglutinará, por tanto, los polígonos más modernos, los mejor provistos de infraestructuras y servicios y la mayor oferta de suelo.

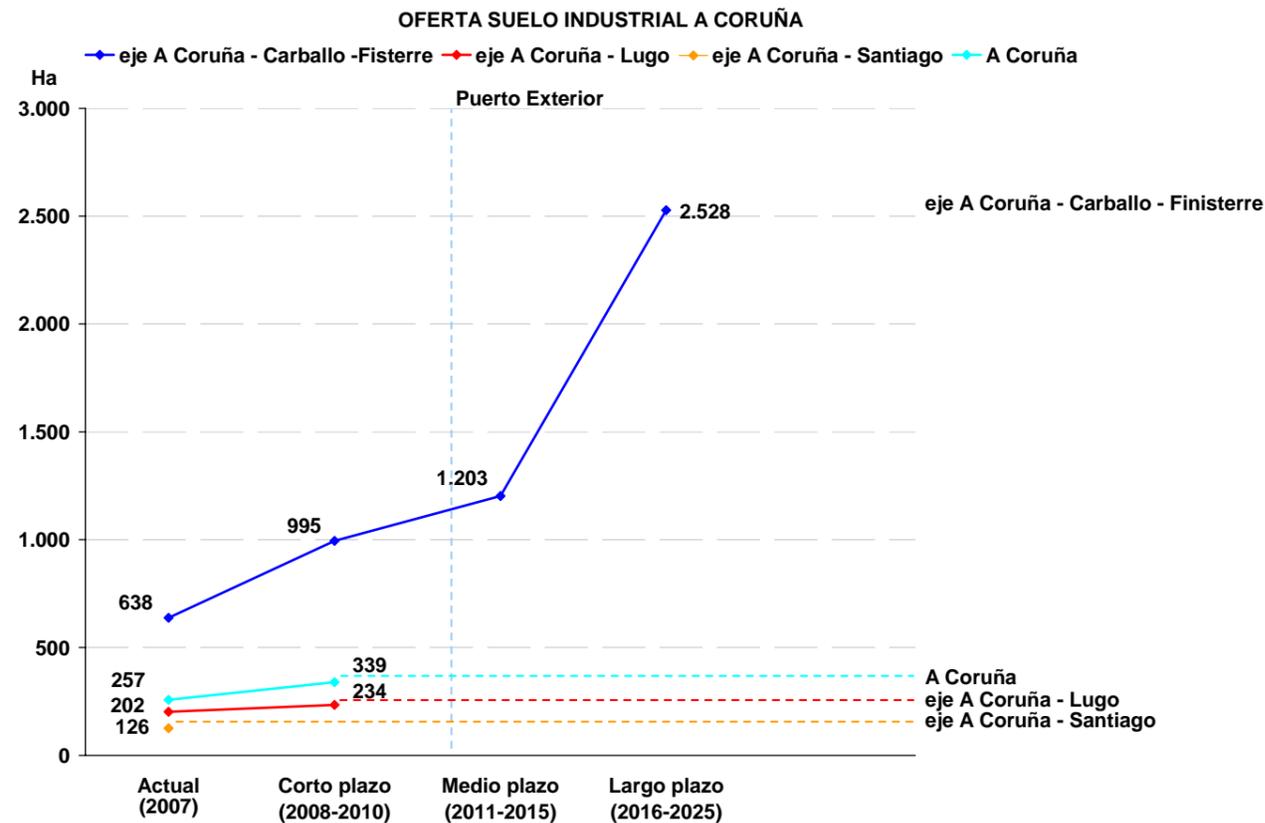


Fuente: El área metropolitana de A Coruña: una Metrópoli Euroatlántica. Estudio de posicionamiento, constitución y marketing.

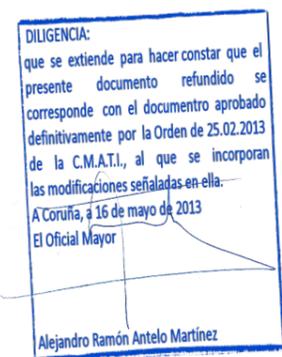
* J.L.Dalda, M.G.Docampo, J.G.Harguindey. 2005

** Estudio de Suelo Industrial en la demarcación de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de A Coruña

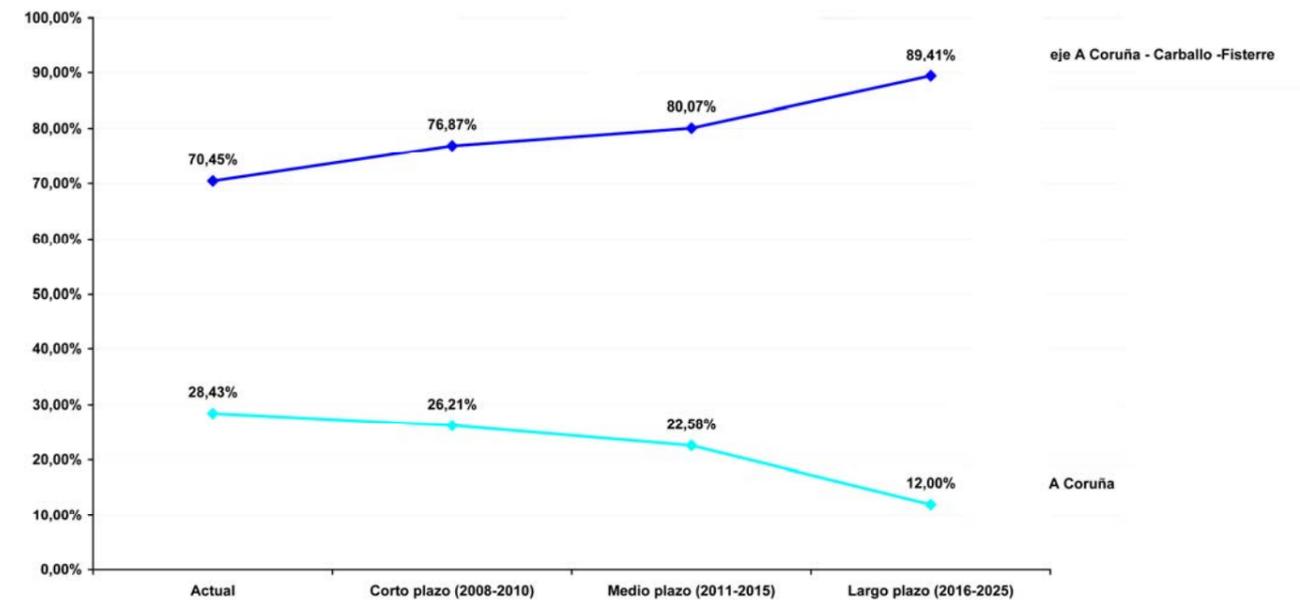
En el gráfico siguiente se resumen las superficies de suelo para usos industriales y actividad económica de cada periodo en relación con los 3 ejes citados y con la ciudad de A Coruña.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos del Estudio de Suelo Industrial en la demarcación de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de A Coruña: Situación actual y necesidades futuras. 2007



En el plazo total considerado, el municipio de A Coruña incrementa su suelo actual aproximadamente un 30%. Este incremento se produce íntegramente en el corto plazo y es bastante reducido en relación con los producidos en el eje A Coruña-Carballo Fisterre. La evolución en el tiempo manifiesta la pérdida progresiva de peso del suelo industrial en A Coruña respecto de su entorno.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos del Estudio de Suelo Industrial en la demarcación de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de A Coruña: Situación actual y necesidades futuras. 2007

Por otro lado, en el entorno próximo de A Coruña, hay que señalar también la configuración de un eje empresarial y logístico vertebrado en la autopista A-6. Dicho eje enlazaría el nuevo Puerto Exterior y los parques empresariales cercanos - tanto existentes (Sabón), como previstos (Acteca, Zona limítrofe Puerto Exterior y Zona limítrofe Azteca y A-55) con en el Centro Logístico y de Transporte de Culleredo, en tanto que es exterior a A Coruña.

2.2.4. OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL

eje A Coruña - Carballo -Fisterre

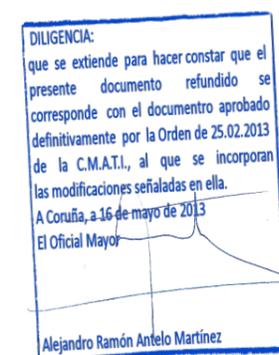
Identificación	Municipio	Superficie Bruta Total (m2)		Medio plazo (2011-2015)		Largo plazo (2016-2025)	
		Actual	Corto plazo (2008-2010)	2012	Entrada en funcionamiento	Puerto Exterior	
A Bertoa	Carballo	517.845					
Carballo	Carballo		1.272.489				
Laracha	Laracha			850.000			
Zona A	Laracha-Arteixo			1.230.000		5.100.000	
Zona B	Laracha					4.070.000	
Sabón	Arteixo	3.287.910					
Acteca	Arteixo		1.479.762				
Zona limítrofe A-55 y Acteca	Arteixo					3.330.000	
Zona limítrofe Puerto Exterior	Arteixo					750.000	
Vío	A Coruña		818.177				
Pocomaco	A Coruña	739.000					
La Grela-Bens	A Coruña	1.835.370					
		(25,24%) 6.380.125	(14,12%) 3.570.428	(8,23%) 2.080.000	(52,41%) 13.250.000	25.280.553	(87,54%)

eje A Coruña - Santiago

Alvedro	Culleredo	441.903					
Centro Logístico y de Transporte	Culleredo	602.479					
Os Capelos	Carral	214.455					
		(100,00%) 1.258.837				1.258.837	(4,36%)

eje A Coruña - Lugo

O Temple	Cambre	31.426					
Iñás (Fase I)	Oleiros	78.500					
Iñás (Fase II)	Oleiros		318.500				
Espíritu Santo	Cambre	558.809					
Arco Iris	Sada	17.000					
Bergondo	Bergondo	653.390					
A Piadela (Norte y Sur)	Betanzos	391.724					
Coirós	Coirós	288.991					
		(86,38%) 2.019.840	(13,62%) 318.500			2.338.340	(8,10%)
						28.877.730	(100,00%)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos del Estudio de Suelo Industrial de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de A Coruña para las áreas económicas de Fisterre-Bergantiños, A Coruña y Betanzos.

2.2.5. CONSIDERACIONES ADICIONALES EN EL ENTORNO DE FERROL

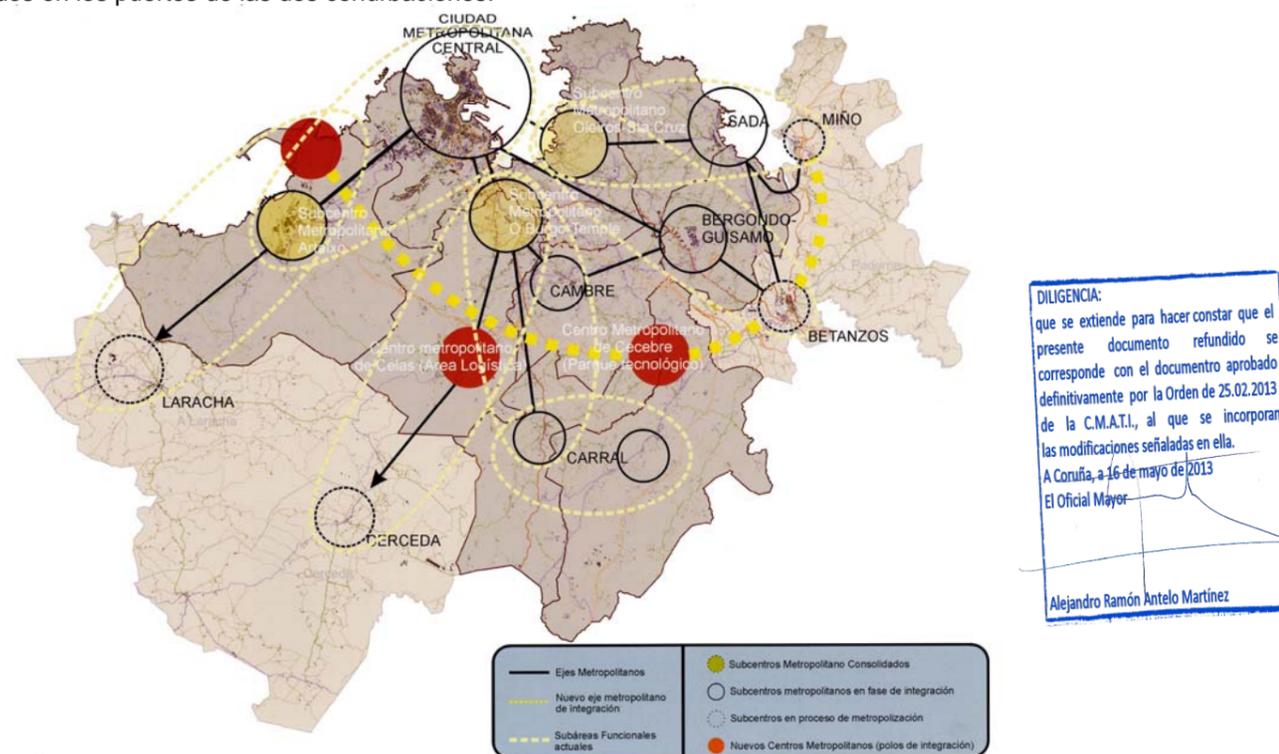
El Plan Galicia de Parques empresariales, aprobado por la Xunta en 2003, preveía una gran reserva en Ferrol, de 800.000 m² de superficie. Por el contrario, en el entorno del nuevo puerto las piezas más cercanas son Laracha (800.000 m²) y Carballo (476.000 m²). Sí que aparece como actuación adicional Arteixo, con 1.500.000 m², lo que supone un total entre las tres piezas de poniente de A Coruña de 2.776.000 m² de suelo, en la órbita del nuevo puerto.

Ello lleva a pensar que las previsiones para el arco de levante, Ferrol-Eume, han de permitir compensar la atracción que la importante nueva oferta ha de significar para el futuro productivo del entorno de A Coruña.

La dimensión de las nuevas piezas de parques empresariales es muy superior a la de las ya existentes, entre las que cabe señalar al sur, por su proximidad y extensión, la de Alvedro, con 450.000 m². Por el contrario, a levante encontramos en funcionamiento el parque empresarial de Pontedeume, con 116.269 m².

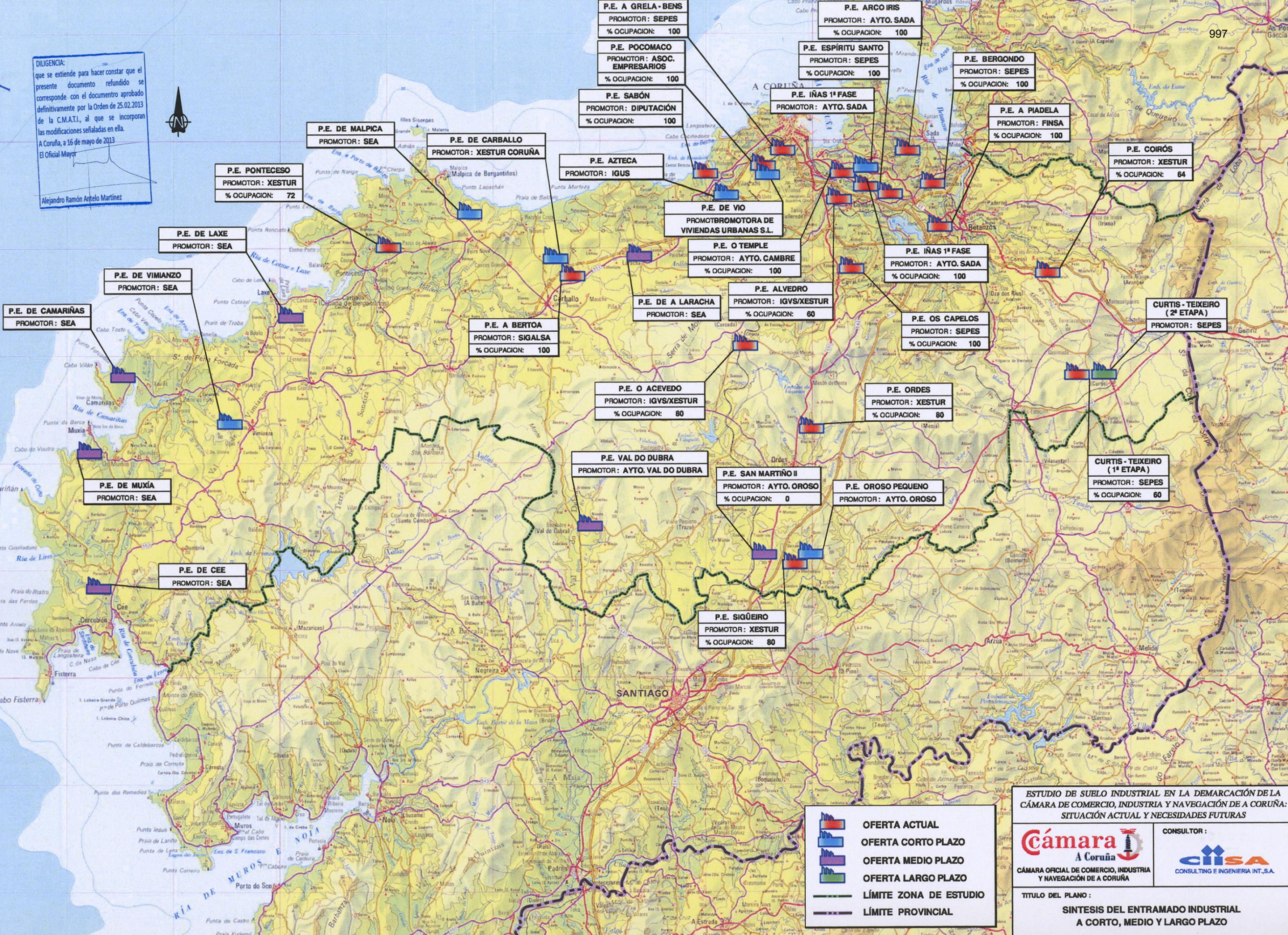
Las inversiones en estos momentos en el entorno de El Ferrol han de permitir conseguir la disponibilidad de dos grandes parques que han de activar la región: la Plataforma logística Leixa-Ferrol, con 1,8 millones de m², y el Parque empresarial de Mandiá_Ferrol, con 2 millones de m². En estos sectores gravita la revitalización y reconversión industrial, históricamente dependiente del sector naval, del entorno de la población de Ferrol. El puerto exterior, con una fuerte componente de contenedores, goza de una explotación perfectamente complementaria de las actividades del puerto actual de A Coruña, que con excepción de la pesca, son la que se han de trasladar en un futuro próximo al puerto en construcción.

La conexión de la A9 (Ferrol-Santiago) con la A6 (hacia Arteixo) es el nexo necesario para estructurar los flujos mutuos de relación entre el área de Ferrol y el nuevo puerto de A Coruña y, por el eje de la A55, con los sectores de poniente, estructurando una región productiva extensa con dos polos de gravitación perfectamente focalizados en los puertos de las dos conurbaciones.



Fuente: El área metropolitana de A Coruña: una Metrópoli Euroatlántica. Estudio de posicionamiento, constitución y marketing.

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez



- P.E. DE MALPICA**
PROMOTOR: SEA
- P.E. DE CARBALLO**
PROMOTOR: XESTUR CORUÑA
- P.E. DE AZTECA**
PROMOTOR: IGUS
- P.E. SABÓN**
PROMOTOR: DIPUTACIÓN
% OCUPACION: 100
- P.E. A GRELA-BENS**
PROMOTOR: SEPEs
% OCUPACION: 100
- P.E. POCOMACO**
PROMOTOR: ASOC. EMPRESARIOS
% OCUPACION: 100
- P.E. ESPIRITU SANTO**
PROMOTOR: SEPEs
% OCUPACION: 100
- P.E. BERGONDO**
PROMOTOR: SEPEs
% OCUPACION: 100
- P.E. A PIADELA**
PROMOTOR: FINSA
% OCUPACION: 100
- P.E. COIRÓS**
PROMOTOR: XESTUR
% OCUPACION: 64
- P.E. DE PONTECESO**
PROMOTOR: XESTUR
% OCUPACION: 72
- P.E. DE VIO**
PROMOTBROMOTORA DE VIVIENDAS URBANAS S.L.
- P.E. O TEMPLE**
PROMOTOR: AYTO. CAMBRE
% OCUPACION: 100
- P.E. IÑAS 1ª FASE**
PROMOTOR: AYTO. SADA
% OCUPACION: 100
- P.E. DE LAXE**
PROMOTOR: SEA
- P.E. DE A LARACHA**
PROMOTOR: SEA
- P.E. ALVEDRO**
PROMOTOR: IGVS/XESTUR
% OCUPACION: 60
- P.E. IÑAS 1ª FASE**
PROMOTOR: AYTO. SADA
% OCUPACION: 100
- P.E. OS CAPELOS**
PROMOTOR: SEPEs
% OCUPACION: 100
- P.E. DE VIMIANZO**
PROMOTOR: SEA
- P.E. DE A BERTOA**
PROMOTOR: SIGALSA
% OCUPACION: 100
- P.E. O ACEVEDO**
PROMOTOR: IGVS/XESTUR
% OCUPACION: 80
- P.E. ORDES**
PROMOTOR: XESTUR
% OCUPACION: 80
- P.E. DE CAMARIÑAS**
PROMOTOR: SEA
- P.E. VAL DO DUBRA**
PROMOTOR: AYTO. VAL DO DUBRA
- P.E. SAN MARTIÑO II**
PROMOTOR: AYTO. OROSO
% OCUPACION: 0
- P.E. OROSO PEQUENO**
PROMOTOR: AYTO. OROSO
- P.E. DE MUXÍA**
PROMOTOR: SEA
- P.E. DE CEE**
PROMOTOR: SEA
- P.E. SIGÜEIRO**
PROMOTOR: XESTUR
% OCUPACION: 80
- CURTIS-TEIXEIRO (2ª ETAPA)**
PROMOTOR: SEPEs
- CURTIS-TEIXEIRO (1ª ETAPA)**
PROMOTOR: SEPEs
% OCUPACION: 60

- OFERTA ACTUAL
- OFERTA CORTO PLAZO
- OFERTA MEDIO PLAZO
- OFERTA LARGO PLAZO
- LÍMITE ZONA DE ESTUDIO
- LÍMITE PROVINCIAL

ESTUDIO DE SUELO INDUSTRIAL EN LA DEMARCACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE A CORUÑA: SITUACIÓN ACTUAL Y NECESIDADES FUTURAS

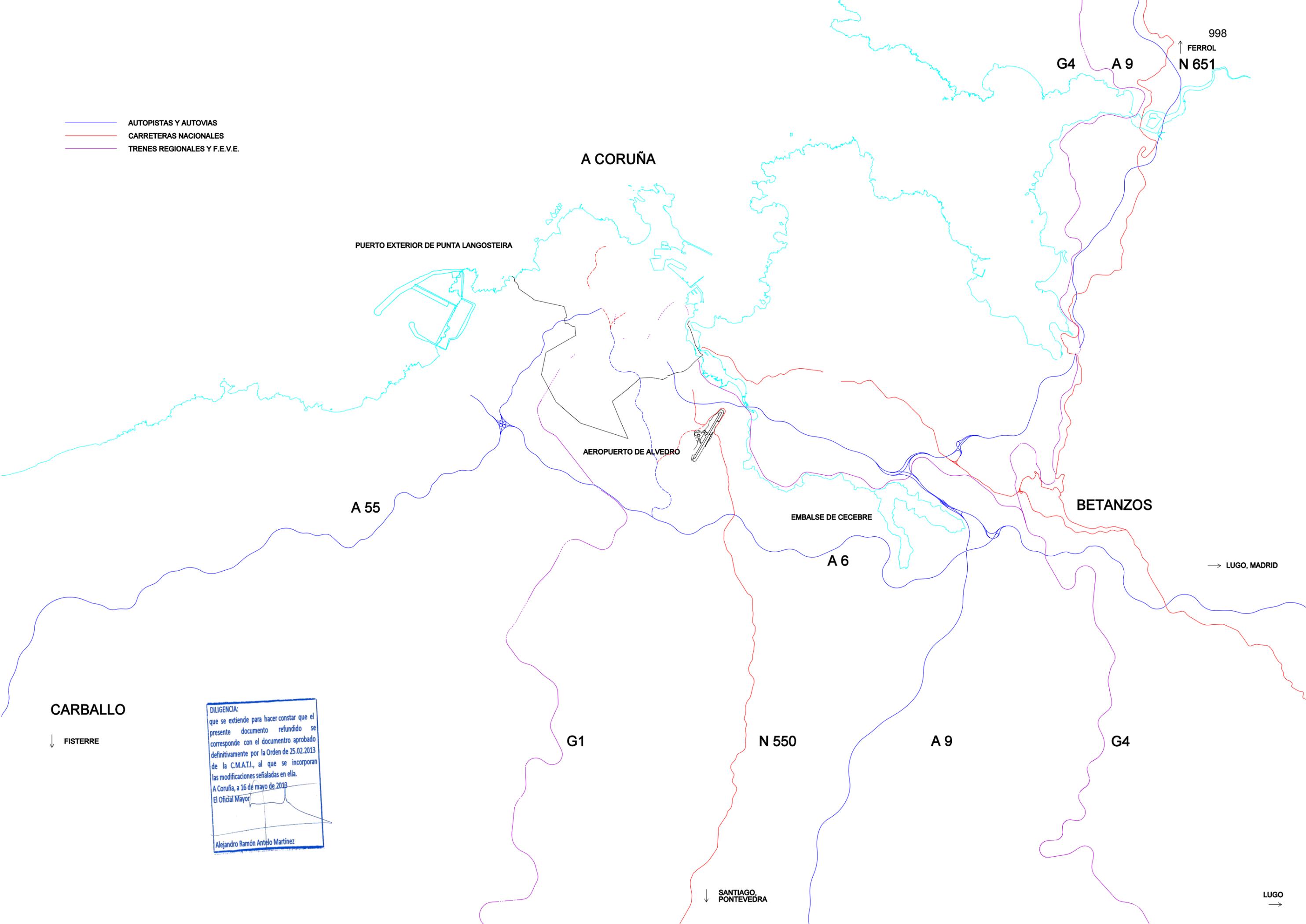
Cámara A Coruña
 CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE A CORUÑA

CONSULTOR:

 CISA CONSULTING E INGENIERIA INT.-S.A.

TÍTULO DEL PLANO:
SINTESIS DEL ENTRAMADO INDUSTRIAL A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO

- AUTOPISTAS Y AUTOVIAS
- CARRETERAS NACIONALES
- TRENES REGIONALES Y F.E.V.E.



A CORUÑA

PUERTO EXTERIOR DE PUNTA LANGOSTEIRA

AEROPUERTO DE ALVEDRO

EMBALSE DE CECEBRE

BETANZOS

CARBALLO

↓ FISTERRE

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2018
 El Oficial Mayor

[Signature]
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

G1

N 550

A 9

G4

998
 ↑ FERROL
 N 651

→ LUGO, MADRID

↓ SANTIAGO, PONTEVEDRA

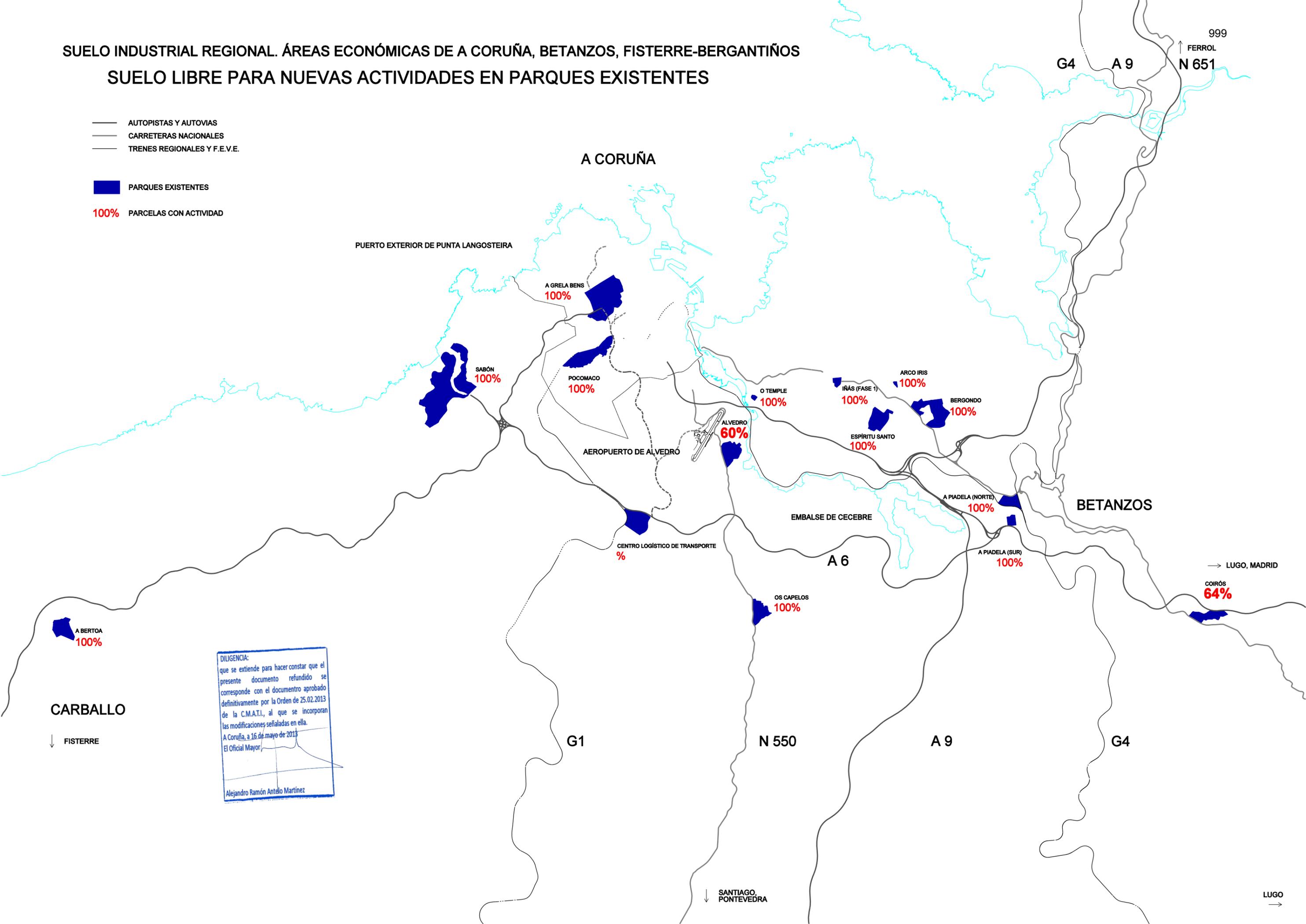
LUGO
 →

SUELO INDUSTRIAL REGIONAL. ÁREAS ECONÓMICAS DE A CORUÑA, BETANZOS, FISTERRE-BERGANTIÑOS

SUELO LIBRE PARA NUEVAS ACTIVIDADES EN PARQUES EXISTENTES

- AUTOPISTAS Y AUTOVIAS
- CARRETERAS NACIONALES
- TRENES REGIONALES Y F.E.V.E.

- PARQUES EXISTENTES
- 100% PARCELAS CON ACTIVIDAD



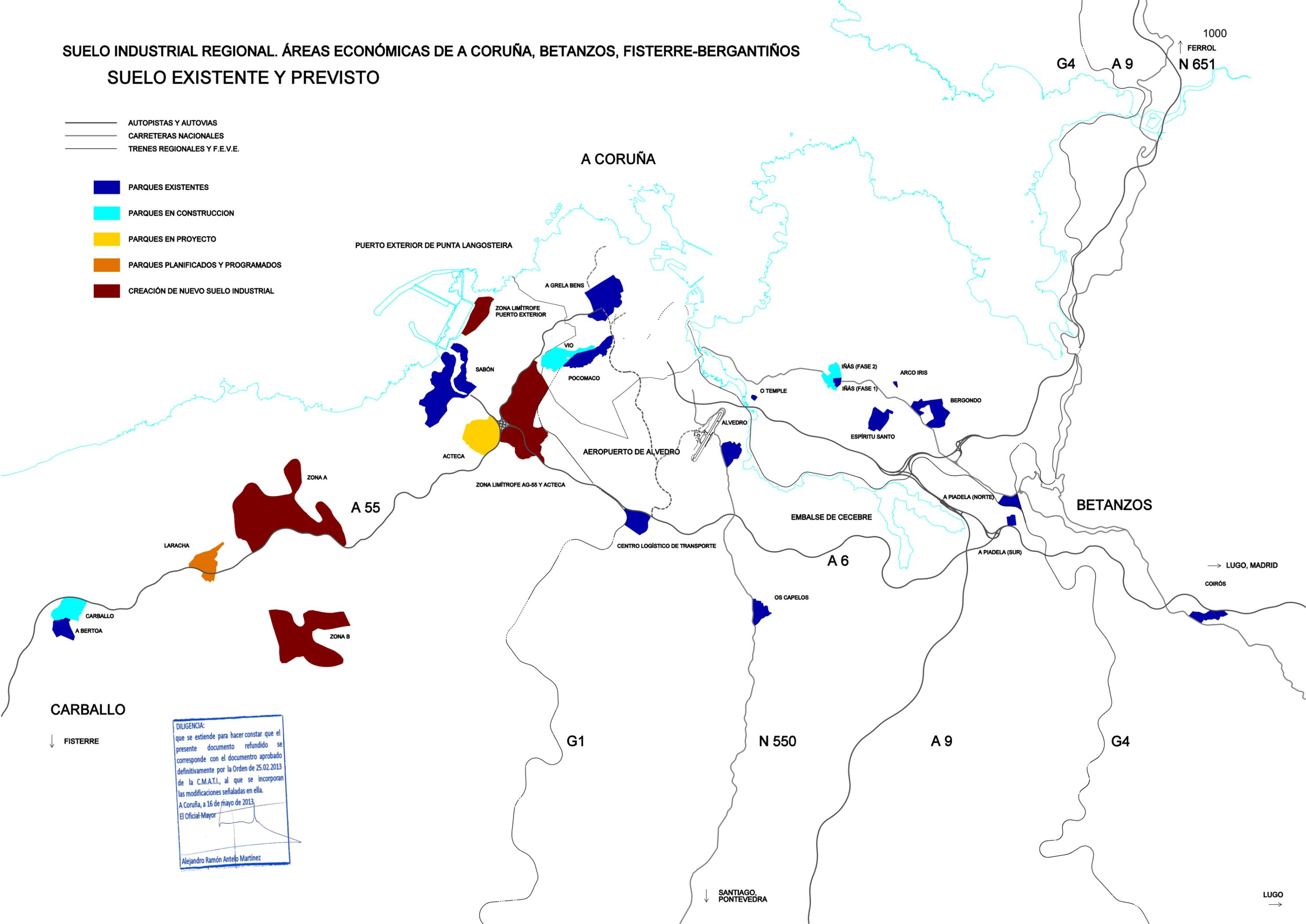
DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

SUELO INDUSTRIAL REGIONAL. ÁREAS ECONÓMICAS DE A CORUÑA, BETANZOS, FISTERRE-BERGANTIÑOS

SUELO EXISTENTE Y PREVISTO

-  AUTOPISTAS Y AUTOVIAS
-  CARRETERAS NACIONALES
-  TRENES REGIONALES Y F.E.V.E.

-  PARQUES EXISTENTES
-  PARQUES EN CONSTRUCCION
-  PARQUES EN PROYECTO
-  PARQUES PLANIFICADOS Y PROGRAMADOS
-  CREACIÓN DE NUEVO SUELO INDUSTRIAL



DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
 El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

CARBALLO

↓ FISTERRE

↓ SANTIAGO, PONTEVEDRA

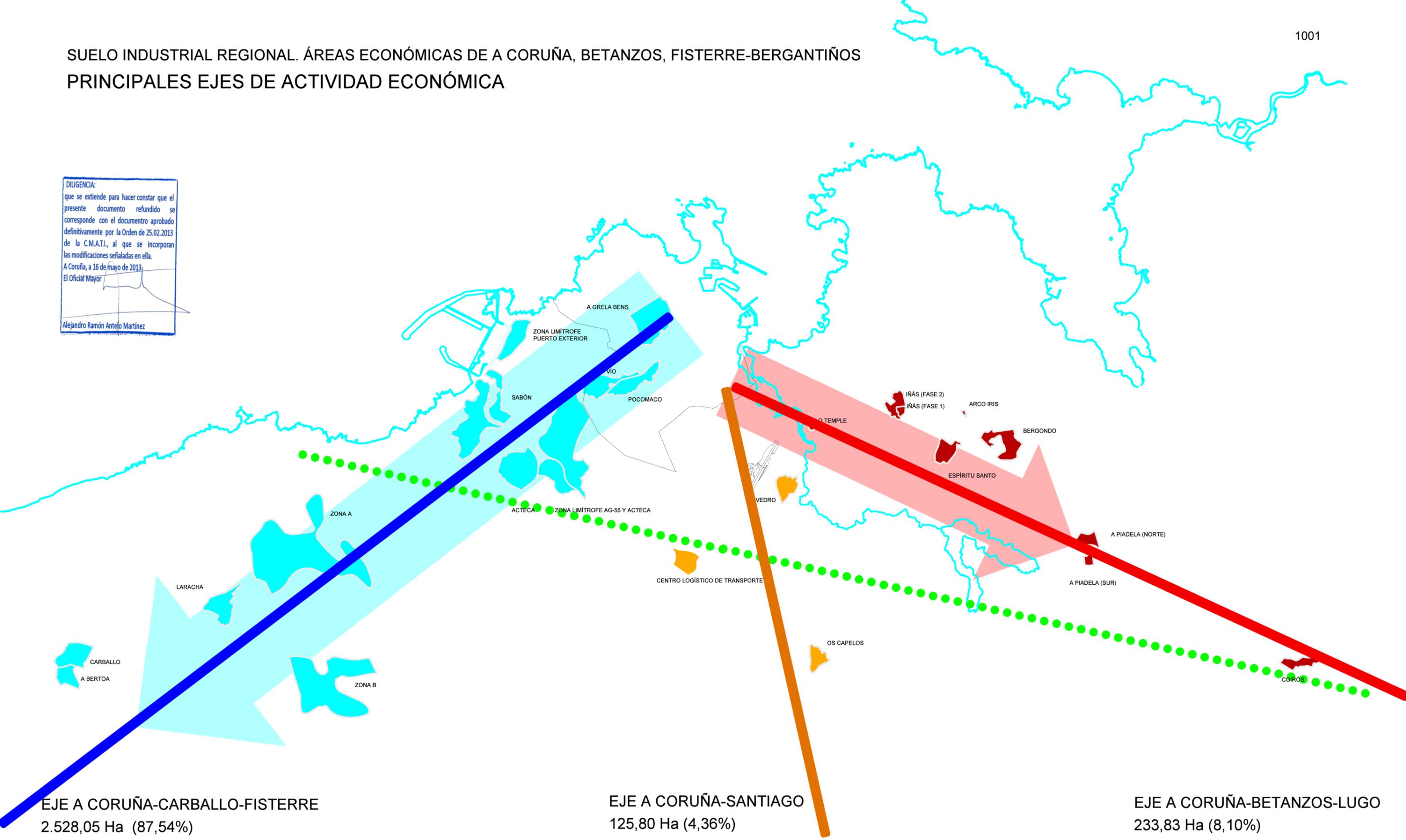
→ LUGO, MADRID
 COIRÓS

LUGO →

SUELO INDUSTRIAL REGIONAL. ÁREAS ECONÓMICAS DE A CORUÑA, BETANZOS, FISTERRE-BERGANTIÑOS PRINCIPALES EJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
 El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez



SUPERFICIE TOTAL DE SUELO INDUSTRIAL PREVISTO (2007-2025)= 2.827,5 Ha

EJE ATLÁNTICO

FERROL
(75.181 hab)

A CORUÑA
(244.388 hab)

SANTIAGO
(93.712 hab)

PONTEVEDRA
(80.202 hab)

VIGO
(294.772 hab)

OPORTO
(233.465 hab)

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor
Alejandro Ramón Antelo Martínez

0 50 km

RELACIÓN ENTRE EL EJE A CORUÑA-CARBALLO-FISTERRE Y EL EJE ATLÁNTICO

--- Rexión urbana
--- Área urbana
Hab / Km²
■ > 9.000
■ 3.000 - 9.000
■ 1.500 - 3.000
□ Continuidade

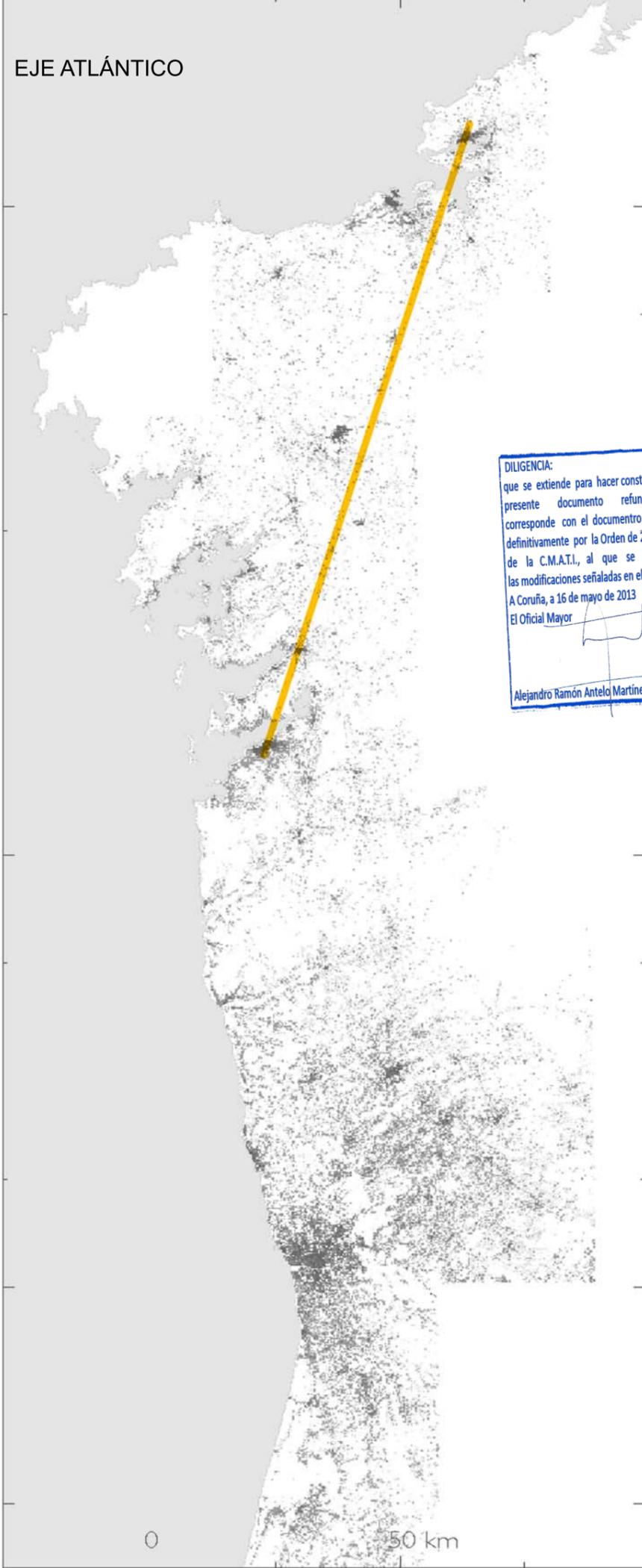
FERROL
(75.181 hab)

A CORUÑA
(244.388 hab)

BETANZOS
(13.328 hab)

CARBALLO
(30.091 hab)

0 10 km



DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez



Bordes del término municipal con los polígonos industriales de A Grela-Bens (izquierda) y Pocomaco (centro) en primer plano.

3. SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL

3. SUELO PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL

3.1. ÁMBITO Y SUELOS

A Coruña se sitúa en el extremo noroccidental de España, frente al Atlántico, formando parte de la comunidad de Galicia, en las coordenadas geográficas 43°25' de latitud Norte y 8°20' de longitud Oeste.

La línea de borde de agua, correspondiente a la costa y al litoral de la Ría, constituye aproximadamente el 60% de la longitud del límite de su término municipal, mientras que el 40 % restante colinda con los municipios de Arteixo (a SO), Culleredo (a S) y Oleiros (a E). Forman también parte del territorio del municipio algunas islas e islotes, de entre las cuales las más significativas son las de San Pedro.

La distribución de los suelos del término municipal, de acuerdo con el PGOM98, puede expresarse según el siguiente cuadro sintético:

Total suelo término municipal	38.495.961	Suelo Urbano	19.659.070 (51,07%)	Suelo Urbanizable	5.885.250 (15,29%)	Suelo Rústico	12.827.400 (33,32%)	Suelo de Núcleo Rural	124.241 (0,32%)
		Consolidado	17.921.500 (46,55%)			Especialmente Protegi	6.607.900 (17,17%)	Núcleo rural	124.241 (0,32%)
		No consolidado	1.737.570 (4,51%)			Rústico común	2.592.110 (6,73%)		
						Apto Urbanizable	3627390 (9,42%)		

Fuente: Elaboración propia a partir de los perímetros de la cartografía digital PGOM 98

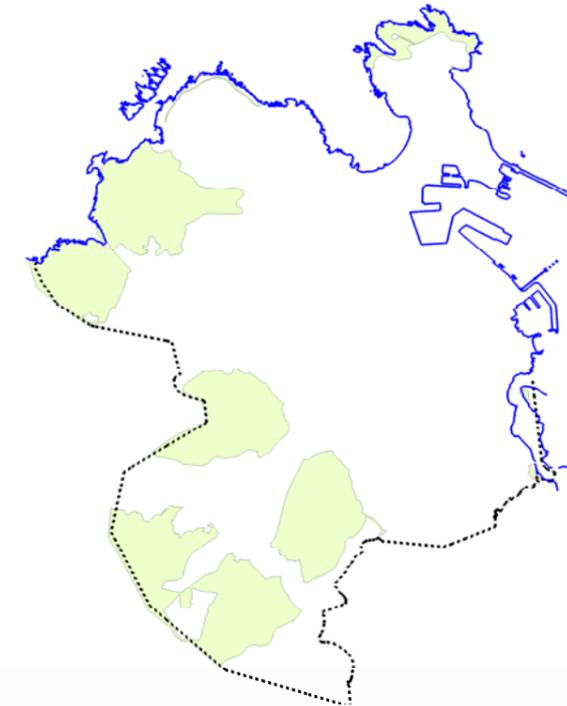
En el cuadro anterior la superficie total de suelos urbanos constituye aproximadamente la mitad de la superficie del término municipal, mientras que los suelos urbanizables y los suelos rústicos representan el 15,3% y el 33,3% respectivamente. Si consideramos conjuntamente la superficie de suelo urbanizable y la de suelos rústicos aptos para urbanizar, la superficie total de suelos urbanizables asciende al 25%. En el caso de desarrollar completamente los suelos previstos para ello en el plan general vigente, la superficie total de suelo no edificable – suelo rústico especialmente protegido y rústico común- se reduce a tan sólo un 24% del territorio municipal.

Dentro de los suelos actualmente edificados los suelos agrupados para actividad – industria, actividad económica, instalaciones especiales y comercial- representan aproximadamente el 25% del suelo urbano y el 13% de la superficie del término municipal. No se han considerado aquí las instalaciones portuarias porque funcionan de manera autónoma.

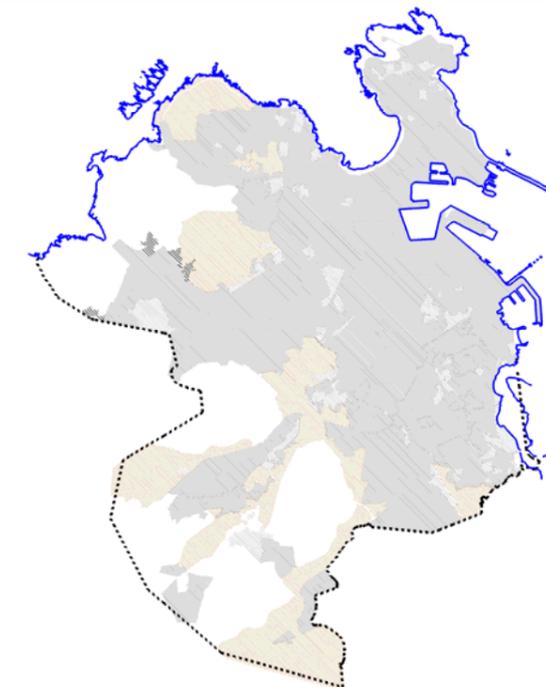
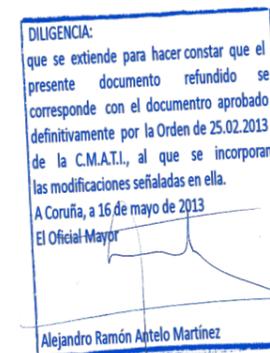
Una parte significativa de estos suelos se concentra en dos parcelas de gran superficie que corresponden a las instalaciones especiales de la Refinería (102,7 Ha) y de la Fábrica de Aluminio (48,46 Ha). La superficie de ambas suma aproximadamente un tercio del suelo industrial.

	Total término municipal	Total suelo urbano	Suelo urbano residencial	Suelo urbano industrial	Sistema portuario
Superficie	38.495.561	19.659.070 (51,49%)	14.709.710 (38,53%)	4.949.360 (12,96%)	1.031.959 (2,70%)

Fuente: Elaboración propia



SUELO NO EDIFICABLE. PGOM 98



SUELO EDIFICABLE.PGOM98

3.2. DISTRIBUCIÓN POR TIPOS DE ACTIVIDAD

Dentro del término municipal encontramos diversas actividades industriales y terciarias que se pueden clasificar de la siguiente manera:

a) Puerto

Comprende los usos que se desarrollan dentro del ámbito portuario en relación con la lámina de agua, destinados a albergar las instalaciones relacionadas con el movimiento y reparación de embarcaciones, acceso de mercancías y pasajeros, pesqueras, almacenamiento, uso deportivo del agua y servicios complementarios.

La transformación prevista del puerto, como consecuencia de la construcción del nuevo Puerto Exterior, provocará el desplazamiento de una parte significativa de las actividades “industriales”, posibilitando para la ciudad la recuperación de una superficie muy importante de suelo que se podrá destinar para espacios libres urbanos, nuevas extensiones residenciales y nuevas actividades económicas.

b) Instalaciones especiales

Comprende los usos industriales que se desarrollan en instalaciones grandes o de carácter molesto, peligroso o nocivo para las personas y/o el medio ambiente, que requieren en general de regulación específica y una cierta distancia respecto del medio urbano.

El Plan general de 1998 asignaba esta calificación a la Refinería de petróleo, la Fabrica de armas de santa Bárbara, Alcoa INESPAL -aluminio-, la Real Fábrica de Tabacos y Grafitos, de las cuales actualmente continúan en funcionamiento las tres primeras, si bien la Fábrica de Armas mantiene un nivel de actividad bajo.

c) Industria

Comprende las instalaciones medias o pequeñas que realizan operaciones de obtención y transformación de materias primas, así como la preparación para transformaciones posteriores, incluidos el envasado, transporte y distribución. También actividades complementarias de las industriales, tales como talleres, garajes e instalaciones de servicio y en general almacenes, sin servicio directo al público.

En el caso de agrupación en polígonos, los usos industriales pueden alternar con usos terciarios comerciales y de oficinas.

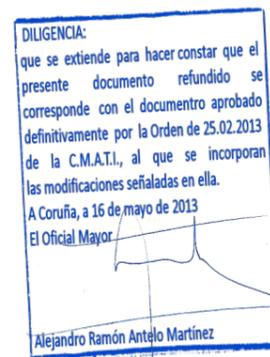
d) Centros comerciales y/o recreativos

Lo constituyen las grandes superficies comerciales con venta minorista al público general. La mayoría contienen grandes superficies alimentarias y pueden incluir usos complementarios de carácter recreativo, tales como cines, restauración, gimnasios...

e) Terciario

Se incluyen aquí los usos comerciales mayoristas y minoristas diferentes de los centros comerciales, las oficinas y los establecimientos dedicados al hospedaje y la restauración.

El PGOM98 asigna al uso portuario la calificación de Sistema General de Espacios Portuarios, a las instalaciones especiales la de norma zonal 10 y el resto de usos industriales y terciarios se regulan genéricamente por la norma zonal 9 Actividades Económicas. Existe además la norma zonal 8 Polígono POCOMACO que regula específicamente este polígono comercial y de oficinas.



USOS INDUSTRIALES Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Puerto



Instalaciones especiales



Industria



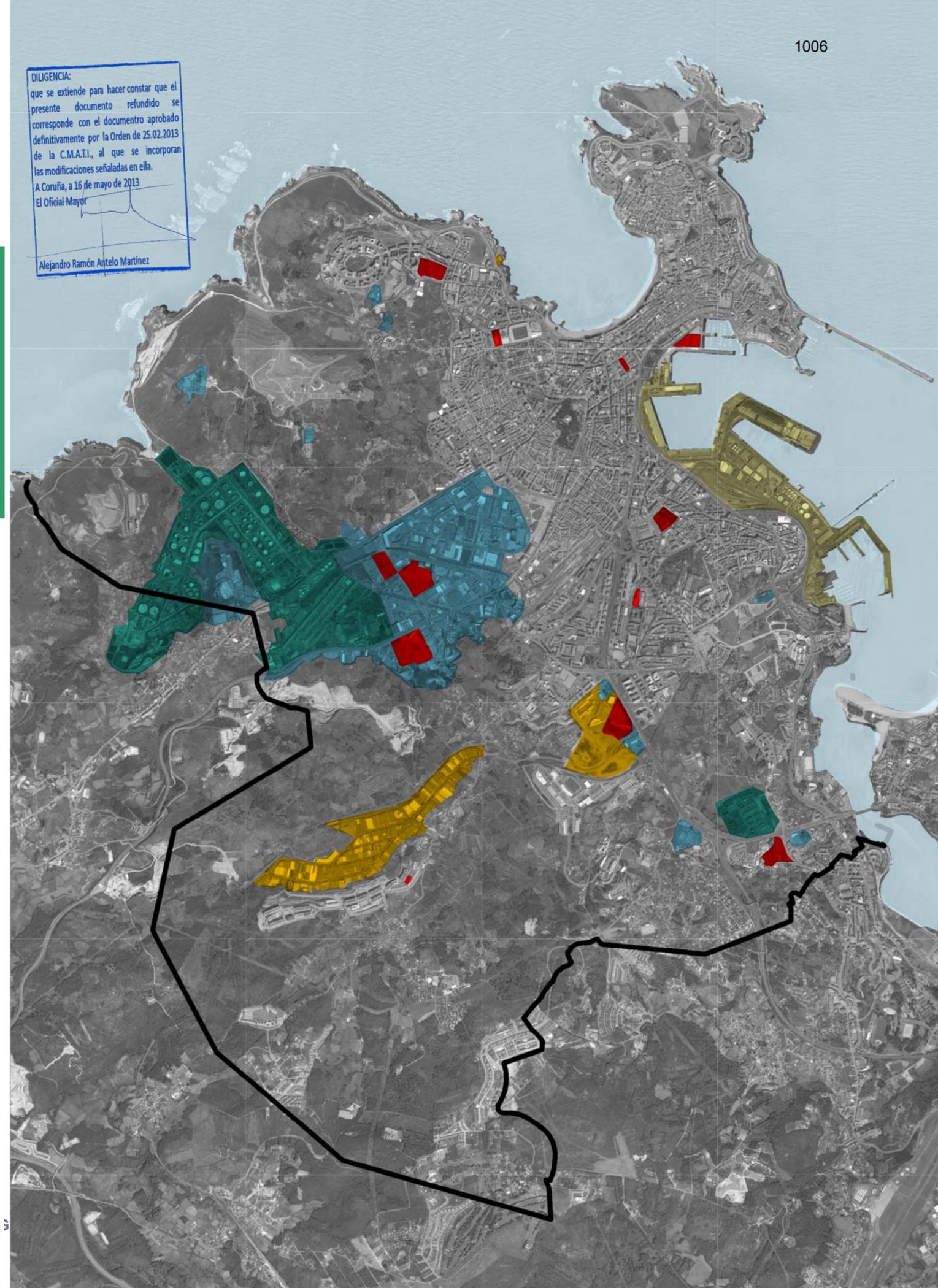
Centro comercial

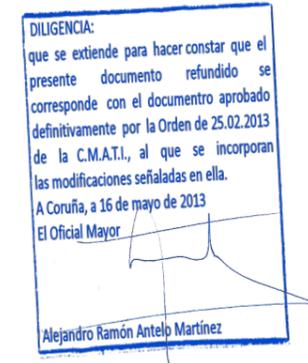


Terciario



DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Artelo Martínez





3.3. MODELOS DE AGRUPACIÓN

Los usos descritos anteriormente se implantan en el territorio según 3 modelos de agrupación básicos:

a) Aislado

Se incluyen en esta categoría las instalaciones industriales diseminadas puntualmente en el territorio y las modernas grandes superficies comerciales y de ocio situadas en zonas urbanas, en general, con alta densidad residencial.

b) Fachada

Define las implantaciones que se sitúan junto a alguna vía principal de acceso a la ciudad, bien conectadas con ésta, que aprovechan, además de una buena accesibilidad, el efecto de reclamo, fachada o escaparate que le proporciona esta posición tan visible en una vía tan concurrida. Originariamente, la posición era un tanto periférica, aunque actualmente, tras los diferentes periodos de expansión han quedado, en su mayoría englobados por ésta.

En general se presentan aisladas, aunque en ocasiones constituyen agrupaciones de carácter lineal, generadas por simple adición de parcelas a lo largo de una vía. Son ejemplos del primer tipo la Coca Cola, algunas industrias del automóvil y algunos centros comerciales situados en la avenida del Alcalde Alfonso Molina y puente del Pasaje. Mientras que al segundo tipo pertenecen las industrias situadas entre la avenida Arteixo y la estación de Ferrocarril de San Cristóbal.

c) Agrupado

Los distintos usos se agrupan en sectores previstos para este fin. En general, los polígonos resultantes contienen todos los servicios e infraestructuras necesarios para los usos contemplados. La agrupación permite asignar de manera más eficiente los recursos y aísla los posibles usos molestos o nocivos de otros usos más sensibles.

Pertencen a esta categoría el Polígono de A Grela-Bens, el de POCOMACO y el Recinto Ferial.

El de A Grela es el más antiguo de ellos y el que concentra mayor número de actividades de carácter industrial. El Recinto Ferial es el más reciente y contiene principalmente almacenes con venta minorista y grandes superficies comerciales y de ocio.

Cabría incluir también el Parque Ferial, actualmente en construcción, situado a continuación del citado Recinto Ferial, cuyo uso principal es el de oficinas.

Mientras que los primeros, por su carácter eminentemente industrial o mayorista se situaban en posiciones laterales y periféricas respecto de la ciudad consolidada, los segundos tienden a situarse en posiciones muy centrales, bien integrados con la residencia.

Algunas de estas agrupaciones se extienden más allá del límite artificial del término municipal hasta abarcar la totalidad de su ámbito natural.

MODELOS DE AGRUPACION DEL SUELO INDUSTRIAL Y Terciario

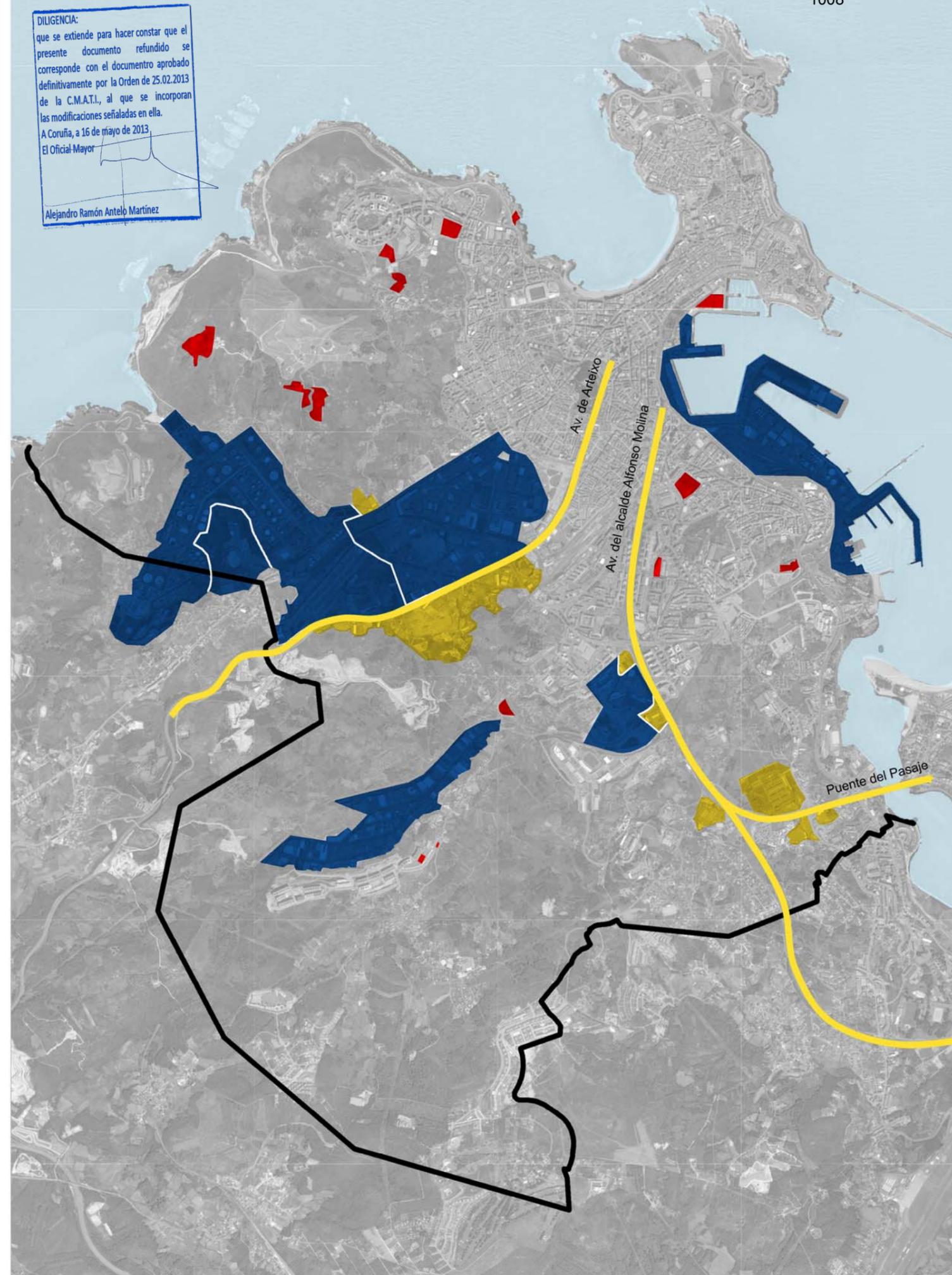
Aislado



Fachada



Agrupado



3.4. SUELO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA AGRUPADO EN POLÍGONOS. ANÁLISIS DE LOS POLÍGONOS EXISTENTES Y PREVISTOS

3.4.1. SUELO

Dentro del límite del término municipal existen actualmente dos polígonos de actividad económica – A Grela-Bens y POCOMACO- y se prevé la construcción de un tercer polígono –Vío. Además se encuentra en fase de construcción otro polígono – Recinto ferial- que acogerá usos principalmente terciarios. No se consideran aquí las instalaciones especiales situadas a continuación del polígono de A Grela ni las instalaciones portuarias que tienen un régimen autónomo, aunque dentro del recinto del puerto, las actividades industriales se agrupan de manera similar a un polígono. Otras agrupaciones industriales menores se tratan de manera más general.

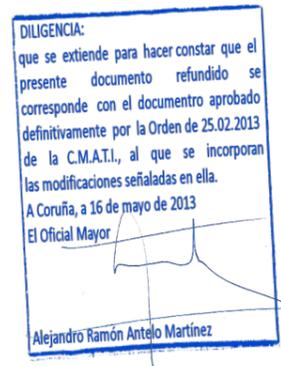
El parque empresarial de A Grela-Bens se sitúa al oeste de la ciudad, limitando al Norte con la avenida de Finisterre, al Sur con la avenida de Arteixo, al Oeste con la ronda de Outeiro y al Este con la 3ª ronda, en fase de construcción. Cuenta con 183,5 Ha de las cuales aproximadamente 83,5 (42,5%) corresponden a suelo de uso industrial. Éste se reparte en 541 parcelas que acogen 550 actividades. El tamaño de las parcelas oscila entre menos de 1.000 y más de 20.000 m², aunque el mayor porcentaje se da entre las parcelas de menor tamaño –menos de 1.000 m² (50,3%) y hasta 2.000m² (25,1%). Actualmente el 100% de las parcelas están ocupadas.

La distribución de las parcelas en relación a su tamaño, parece aleatoria, poco jerarquizada y escasamente planificada. Únicamente es posible señalar la tendencia de algunas parcelas de tamaño medio o grande a situarse frente a la principal vía de acceso –la avenida de Arteixo- y en las esquinas, aunque en este último caso, probablemente por necesidades de accesibilidad o por razones de su propio uso. Por otro lado hay dos situaciones que merece la pena señalar: la estrecha lengua edificable central, entre las infraestructuras viarias y el ferrocarril de la fábrica de Aluminio y las parcelas situadas al sur de la Av. de Arteixo que manifiestan en su forma su origen rústico –así como su comprometida posición topográfica-, su temprana ocupación inicial, la escasez de viario interior y la ocupación oportunista de los suelos más alejados de esta avenida.

El parque empresarial de POCOMACO (POLígono COmercial MAyorista de A COruña) se sitúa al suroeste del municipio, entre el ferrocarril y el río Mondariz. Su superficie es de 73,6 Ha de las cuales aproximadamente 47,5 (64,5%) son para suelo de uso industrial. Éste se distribuye en 245 parcelas que albergan 376 actividades. La superficie de las parcelas varía entre menos de 1.000 y 20.000 m², aunque el mayor porcentaje corresponde, aquí también, a las parcelas de menor tamaño –menos de 1.000 m² (40,8%) y hasta 2.000m² (27,3%). Actualmente el 100% de las parcelas están ocupadas.

La distribución de las parcelas aquí, en relación a su tamaño, busca optimizar la accesibilidad a las mismas: las parcelas mayores se sitúan frente a la vía central de acceso y limitadas por el ferrocarril o a la riera, mientras que las parcelas pequeñas tienden a situarse en las manzanas interiores.

El Polígono de Vío previsto, se situará a continuación del de POCOMACO. Tendrá una superficie aproximada de 53,74 Ha de las que 46,5 (86,5%) se destinarán para uso de actividad económica.



El Recinto Ferial se emplaza al Sur en los terrenos frente al Campus de la Universidad de Elviña, junto al polígono comercial donde se encuentran el centro comercial Carrefour y el edificio para espectáculos Coliseum. Tendrá una superficie de 23,71 Ha, de las cuales 19,11 (80,5%) se destinarán a usos terciarios. Los usos previstos son el Recinto Ferial propiamente, una gran superficie comercial, 2 torres de oficinas de 32 plantas de altura y un conjunto de torres residenciales de 16 plantas.

3.4.2. ACTIVIDADES Y EMPRESAS

El parque empresarial de A Grela inició su actividad en 1968 promovido por el Ayuntamiento de A Coruña. Es el más antiguo de la provincia por lo que pronto alcanzó la totalidad de su ocupación. En los años del desarrollismo, para evitar la pérdida de competitividad de esta provincia se construyó en el municipio vecino de Arteixo el parque industrial de Sabón, donde se instalaron las primeras actividades hacia 1970. Sabón, que cuenta con una superficie de 328 Ha, alcanzó también relativamente pronto la máxima cupación. La gran superficie de ambos polígonos así como su temprana construcción permitieron la configuración de un eje de actividad industrial que se ha mantenido hasta la actualidad y que se verá muy potenciado debido a la construcción del nuevo Puerto Exterior y de los nuevos polígonos industriales previstos a su alrededor (véase capítulo anterior).

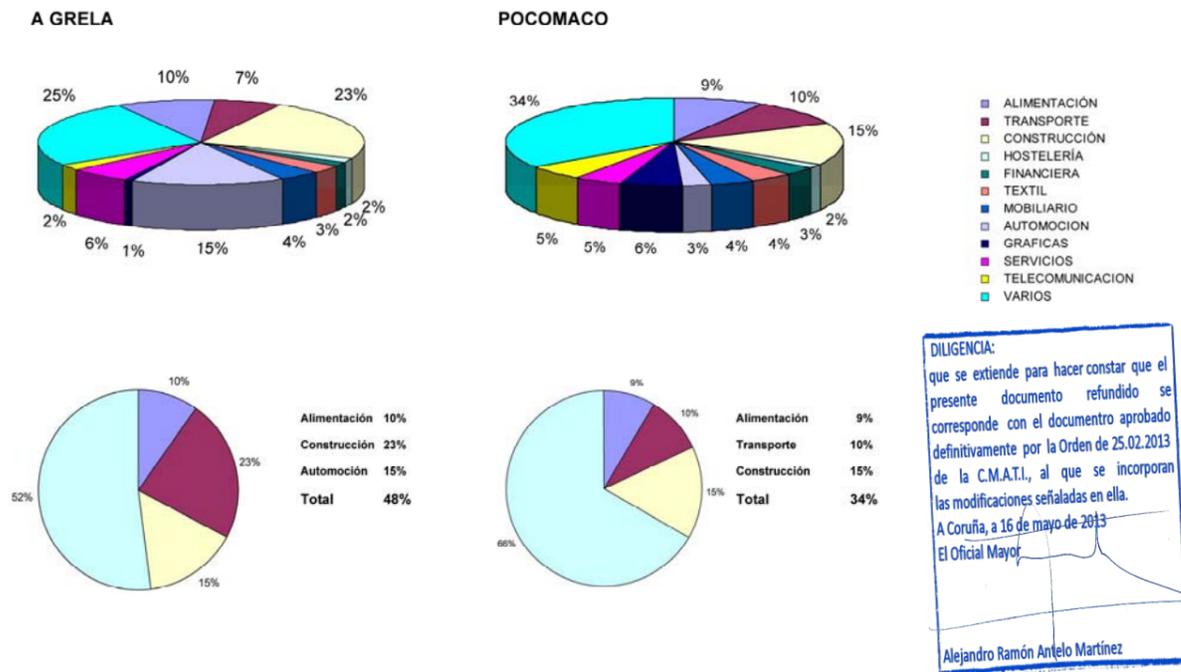
El parque de A Grela, además de ser el más antiguo del término municipal también es el más relevante por número de actividades.

El polígono de POCOMACO entró en funcionamiento en 1974 por iniciativa de la Asociación de Empresarios, para satisfacer la demanda de suelo industrial en el municipio, debido al rápido agotamiento del suelo de A Grela ya citado.

El principal número de actividades en ambos polígonos pertenece a los sectores de la alimentación, transporte, construcción, hostelería, financiero, textil, mobiliario, automoción, gráficas, servicios y telecomunicaciones, aunque se distribuyen con ligeras variaciones :

- En el Polígono de A Grela, predominan las actividades relacionadas con la construcción (23%; almacenes de material y maquinaria), automoción (15%; concesionarios de vehículos, reparación y mantenimiento) y alimentación (10%), que en conjunto representan aproximadamente la mitad de las actividades del sector (48%)
- En el de POCOMACO, las relacionadas con la construcción (15%), transporte (10%) y alimentación (9%), que suman aproximadamente un tercio de las actividades del sector (34%)

Parece que globalmente, en el Polígono de A Grela, por ser el más antiguo, existen usos “más industriales”, mientras que en POCOMACO hay más variedad y tienden a usos “más terciarios y comerciales”, aunque actualmente algunas de las industrias de de A Grela se están transformando para convertirse en centros comerciales y de ocio, manifestando una creciente tendencia a la sustitución de esos usos por otros más “limpios” de más fácil integración con el entorno urbano.. Se está produciendo también la implantación de modernos edificios de oficinas, entre los que cabe destacar el Centro de Negocios BCA 28.



Fuente: Elaboración propia a partir de información procedente de la asociación de empresarios del Parque Empresarial de A Grela y de la asociación del Polígono Comercial Mayorista de A Coruña. 2007

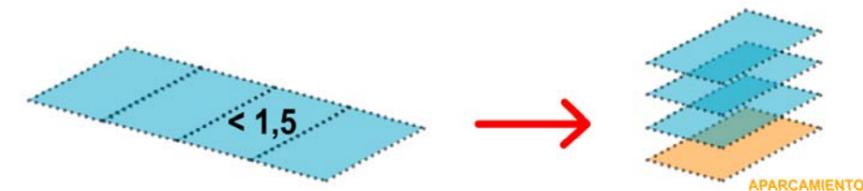
Una lectura rápida de la relación entre el número de actividades y el número de parcelas de ambos polígonos – superior a 1(*) en el caso de A Grela y aproximadamente 1,5 en POCOMACO- evidencia una característica particular del tejido productivo gallego: la abundancia de microempresas, muy importantes para la economía, que comparten una misma parcela. En el conjunto de Galicia, en relación con el número de asalariados, la microempresa representa aproximadamente el 95% del total de las empresas y dentro de las micro, aproximadamente el 60% no tienen ningún asalariado.

Por este motivo, tal y como describíamos anteriormente, la mayor parte de las parcelas son de superficie reducida. En A Grela, si se consideran conjuntamente las parcelas de menos de 2.000m², existen más de 400 parcelas que representan el 75,4% del total; mientras que en POCOMACO, si se consideran también conjuntamente las parcelas con superficie inferior a 2.000m² hay 167 que porcentúan un 68,1% del total. Si consideramos aquí también las parcelas industriales de A Grela que no hemos incluido dentro del polígono, los datos arrojados son similares: 125 parcelas menores de 2.000 m² y 73,6% del total.

Este tamaño reducido, tanto de las parcelas como de las empresas, permite pensar en la posibilidad de que algunas de ellas, las menos industriales o las más relacionadas con las nuevas tecnologías, podrían agruparse en altura en edificios previstos para este fin, en el mismo lugar o en nuevos sectores propuestos por la revisión, recuperando suelo para otros usos y/o integrándose mejor con la residencia. La terciarización progresiva de los usos de actividad económica, descrita en el capítulo inicial, parece apuntar también en esta dirección.

Peme	22.055	(99,89%)
Microempresa	20.920	(94,75%)
sen asalariados	13.187	(59,73%)
de 1 a 9 asalariados	7.733	(35,02%)
Pequena empresa (de 10 a 49 asalariados)	979	(4,43%)
Mediana empresa (de 50 a 249 asalariados)	156	(0,71%)
Gran empresa (250 e máis asalariados)	24	(0,11%)
Total empresas	22.079	(100,00%)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto Gallego de Estadística. 2006



(*) Nota: Las parcelas de los polígonos de A Grela y POCOMACO se han obtenido de la cartografía digital; las actividades se han agrupado por sectores a partir de la información recogida de las respectivas asociaciones de empresarios. En los estudios sectoriales y otras fuentes consultadas, con información relativa al año 2007, difiere notablemente el número de parcelas existentes en ambos polígonos. En el caso de A Grela, esto puede deberse a la dificultad de delimitar el ámbito concreto del polígono y las parcelas incluidas – parcelas al norte de la Av. de Finisterre, parcelas al sur de la Av. de Arteixo y parcelas colindantes con el municipio de Arteixo-. Según alguna de estas fuentes, el número de parcelas de A Grela es de 175 y el de POCOMACO de 147.

A partir de estos datos la relación entre el número de actividades y el número de parcelas de ambos polígonos sería de 3,14 en el caso de A Grela y 2,55 en POCOMACO. Aunque estas relaciones deben ser tomadas con precaución refuerzan la realidad de la microempresa.

3.4.3. ALTURAS

En este apartado se analizan, en relación con la posible organización en vertical de actividades, las alturas de la edificación existentes en el polígono de A Grela, el entorno de la fábrica de Aluminio, la refinería y las agrupaciones industriales junto a ésta.

El tono medio de las alturas oscila entre 1 y 2 plantas y se organiza en general en volúmenes correspondientes a depósitos y naves industriales.

Por encima de esta altura encontramos frentes de parcelas con edificaciones de hasta 3 plantas, que corresponden a la tipología de nave industrial con edificio representativo anexo, situado con fachada a la vía pública. Éstas se localizan principalmente en el extremo del polígono próximo a la residencia, en la avenida de Finisterre y en la calle de Juan de la Cierva, y en menor medida, en las calles de Gutemberg y Gambrinu.s.

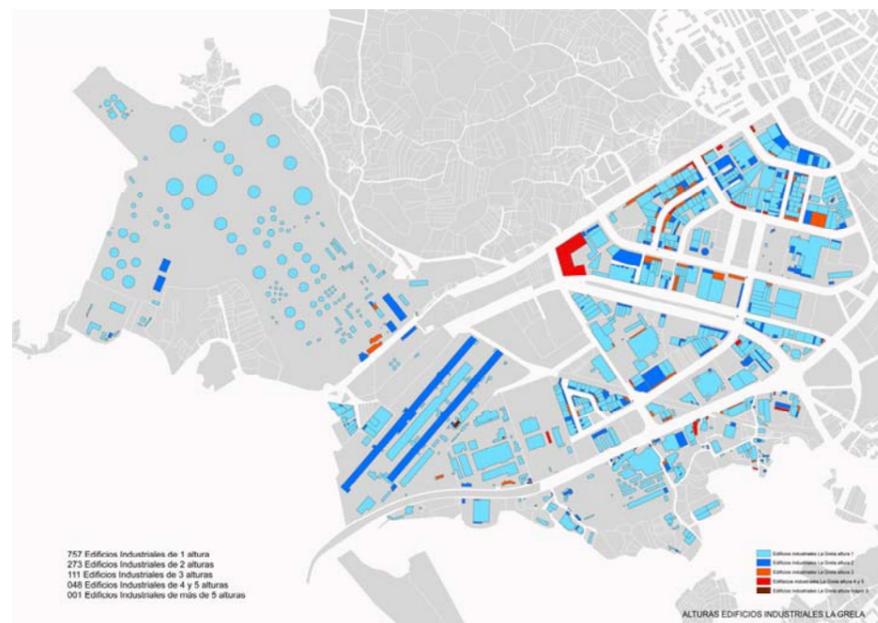
Excepcionalmente existen edificios de altura superior, de los que los más significativos son los situados en la confluencia de la avenida de Finisterre con las calles de Severo Ochoa y Newton y puntualmente algunas edificaciones de carácter industrial.

En el análisis no están representados los centros comerciales en ejecución o en trámite y el centro de negocios BCA 28 ya construido, junto al matadero.

La profundidad de los frentes de 3 plantas de uso representativo es escasa, alcanzando únicamente la primera o las primeras crujías de la nave. Esta configuración corresponde a la regulada por el PGOM98 en la norma zonal 9.2 - actividad económica industrial-comercial en el polígono de A Grela-Bens -, que regula la ocupación de este cuerpo anexo.

La intensidad baja de edificación actual permite pensar en la posibilidad de un cierto incremento, sin aumento excesivo del volumen, mediante la sustitución de naves por otras tipologías más urbanas, estructuradas en plantas.

Esta intensificación del uso permitiría reconducir de manera ordenada algunas situaciones recientes, recuperar suelos para otros usos y resolver algunos de los déficits del sector. Los nuevos edificios, que se situarían en la zona cercana a la residencia, deberán asegurar la reserva de plazas de aparcamiento en planta subterráneo necesarias para su uso.



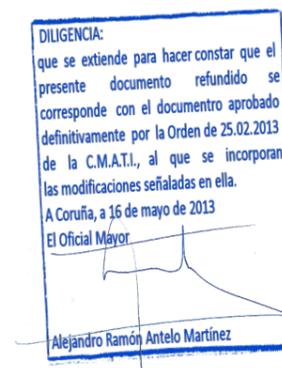
3.4.4. OTRAS AGRUPACIONES INDUSTRIALES

Cabe mencionar también la agrupación industrial, denominada “la Artística”, que se sitúa en el límite del municipio con el término de Arteixo, entre la avenida de Nostián y la refinería, en los suelos que antiguamente ocupaba una industria gráfica del mismo nombre.

El suelo está muy fragmentado. La mayoría de las parcelas son pequeñas o muy pequeñas, con superficies menores de 1.000 m², que representan aproximadamente un 38% del total, o con superficies comprendidas entre 1.000 y 2.000 m² que constituyen alrededor de un 32% del total. Conjuntamente, el 70% de las parcelas tienen un área menor de 2.000 m². Existen también algunas parcelas mayores situadas en el frente de la avenida y en posiciones interiores.

Las parcelas se estructuran en torno de la avenida de Nostián y la calle de monte Rabadeira,, transversal a ésta y sin salida. Muchas de ellas son parcelas interiores sin acceso directo desde el vial público y se sitúan entre las parcelas con acceso desde el vial transversal y la refinería.

Los usos principales que se desarrollan pertenecen a los sectores de la alimentación y el transporte, aunque también tienen una elevada representación los sectores de la industria gráfica y la construcción. En conjunto, las actividades pertenecientes a estos sectores alcanzan cerca del 60% del total.

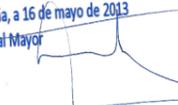


LÍMITES

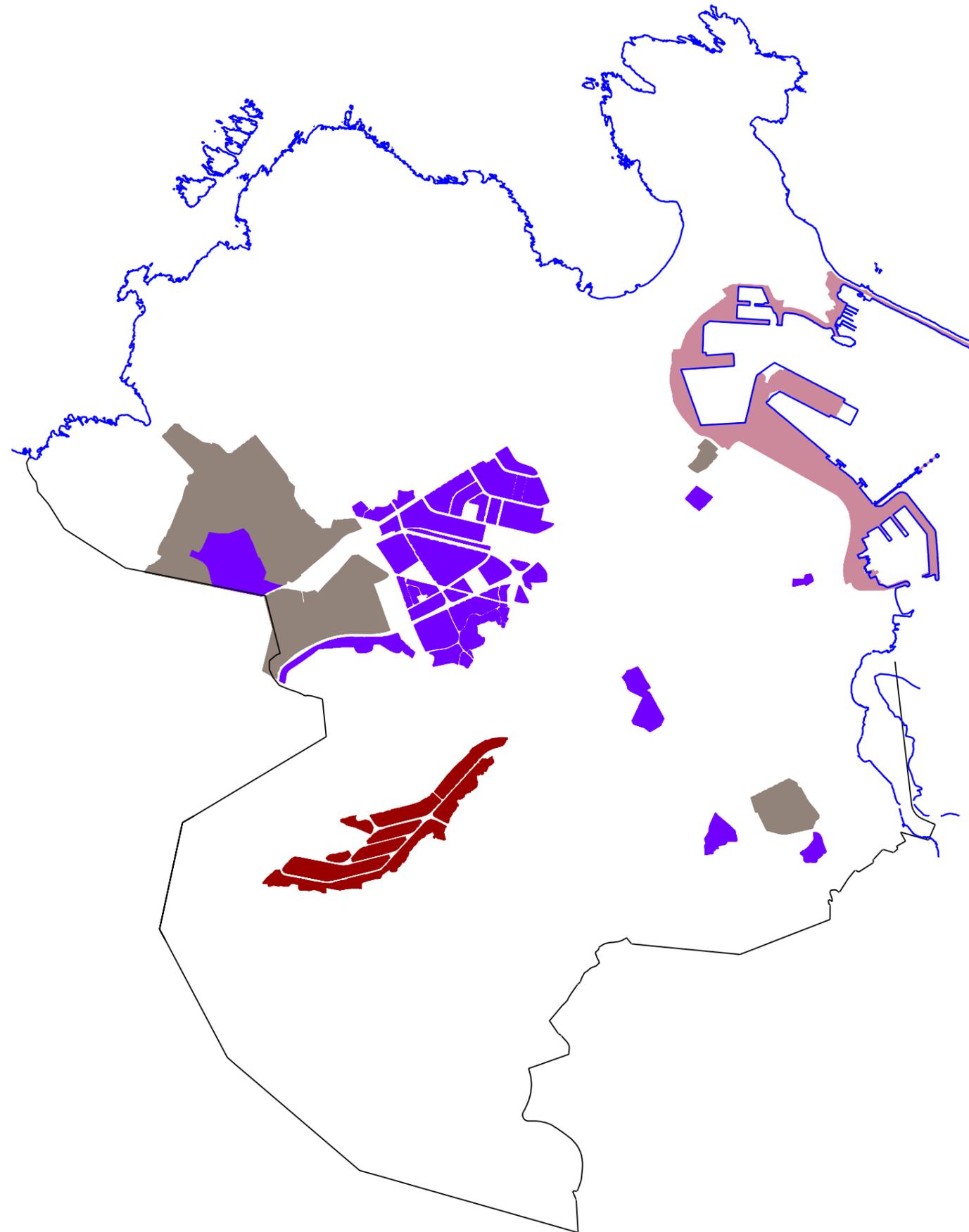
- Límite Término Municipal
- Línea de costa

-  Sistema General Portuario
-  Zona 8 Polígono POCOMACO
-  Zona 9 Actividad económica
-  Zona 10 Instalaciones especiales

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor



Alejandro Ramón Anjelo Martínez



SUELO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y COMERCIAL EN POLÍGONOS

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

- Existente
- En construcción
- Previsto

Polígono A Grela

Superficie total del parque:	183,54 Ha
Superficie de suelo de actividad:	83,54 Ha (42,52%)
Número de parcelas:	541
Número de actividades:	550
Año de puesta en funcionamiento:	1968
Parcelas con actividad:	100%

Recinto Ferial

Superficie total del parque:	23,71Ha
Superficie de de actividad:	19,11 Ha (80,50%)
Número de parcelas:	-
Número de actividades:	-
Año de puesta en funcionamiento:	-
Parcelas con actividad:	-

Polígono VIO

Superficie total del parque:	53,74Ha
Superficie de suelo de actividad:	46,50 Ha (86,50%)
Número de parcelas:	-
Número de actividades:	-
Año de puesta en funcionamiento:	-
Parcelas con actividad:	-

Polígono POCOMACO

Superficie total del parque:	73,60 Ha
Superficie de suelo industrial:	47,50 Ha (64,50%)
Número de parcelas:	245
Número de actividades:	376
Año de puesta en funcionamiento:	1974
Parcelas con actividad:	100%

SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	3.680 Ha
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO INDUSTRIAL	296,65Ha (8,06%)





A GRELA

1014

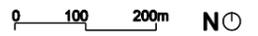
Superficie total del parque:	183,54 Ha
Superficie de suelo industrial:	83,54 Ha (42,52%)
Número de parcelas:	541
Número de actividades:	550
Año de puesta en funcionamiento:	1967
Parcelas con actividad:	100%



DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

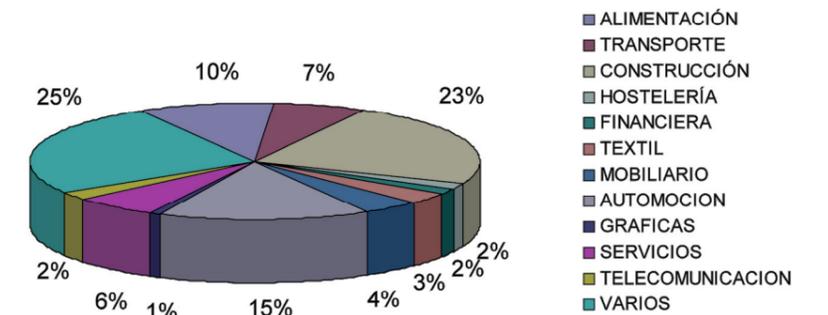
Escala DIN A3: 1/10.000



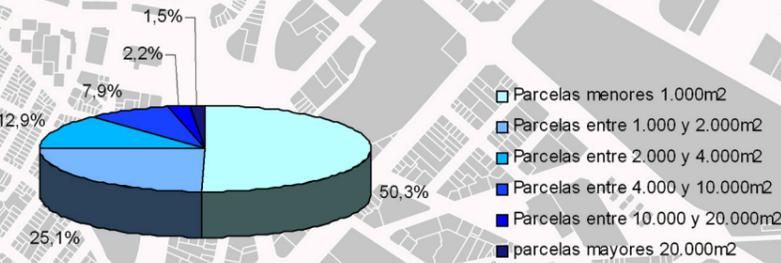
Observaciones:

- Actualmente se están ejecutando las obras de la 3ª Ronda que cruzarán el polígono y mejoraran su accesibilidad.
- En las parcelas próximas al núcleo urbano y en algunas parcelas grandes se están instalando grandes superficies comerciales y de ocio.
- Es previsible que el oleoducto que cruza el polígono no sea necesario una vez que se desplace el puerto petrolero a las nuevas instalaciones de Punta Langosteira
- La avenida de Arteixo se está configurando como un eje de equipamientos
- La transformación de la actual Estación de San Cristóbal para acoger al AVE puede acelerar la transformación de los usos existentes.

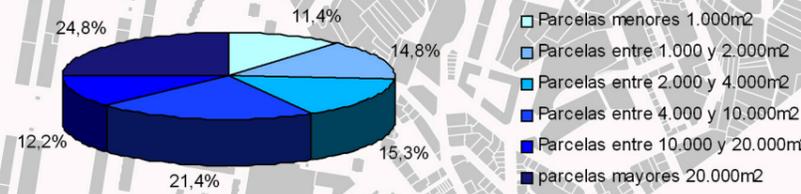
Actividades:



PORCENTAJE NÚMERO DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO

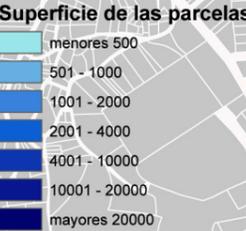


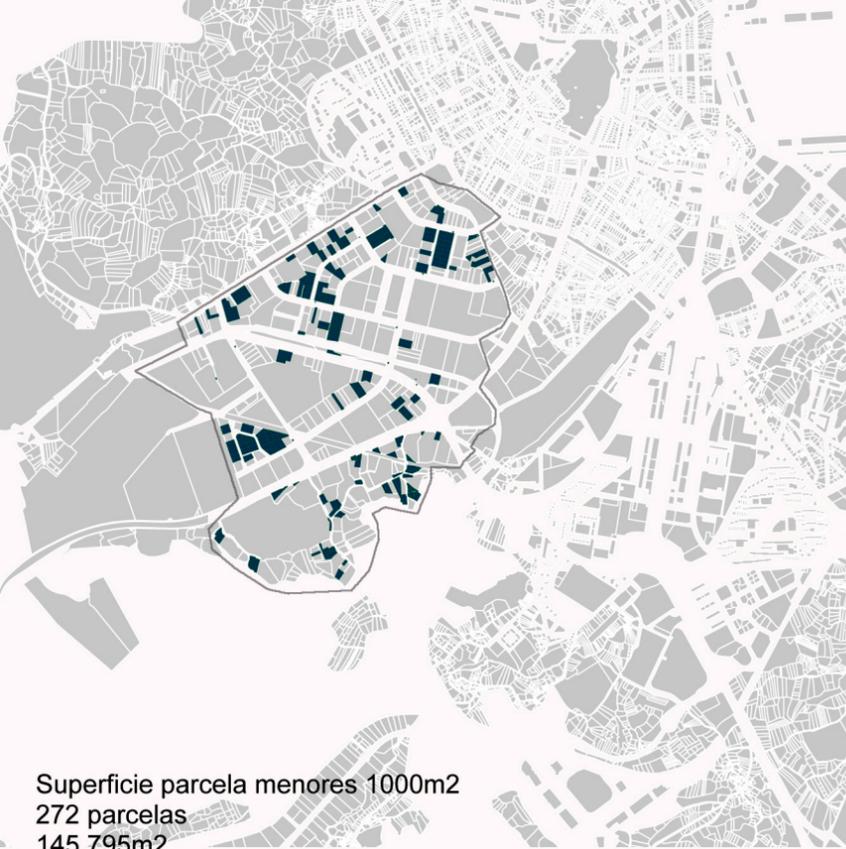
PORCENTAJE SUPERFICIE DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO



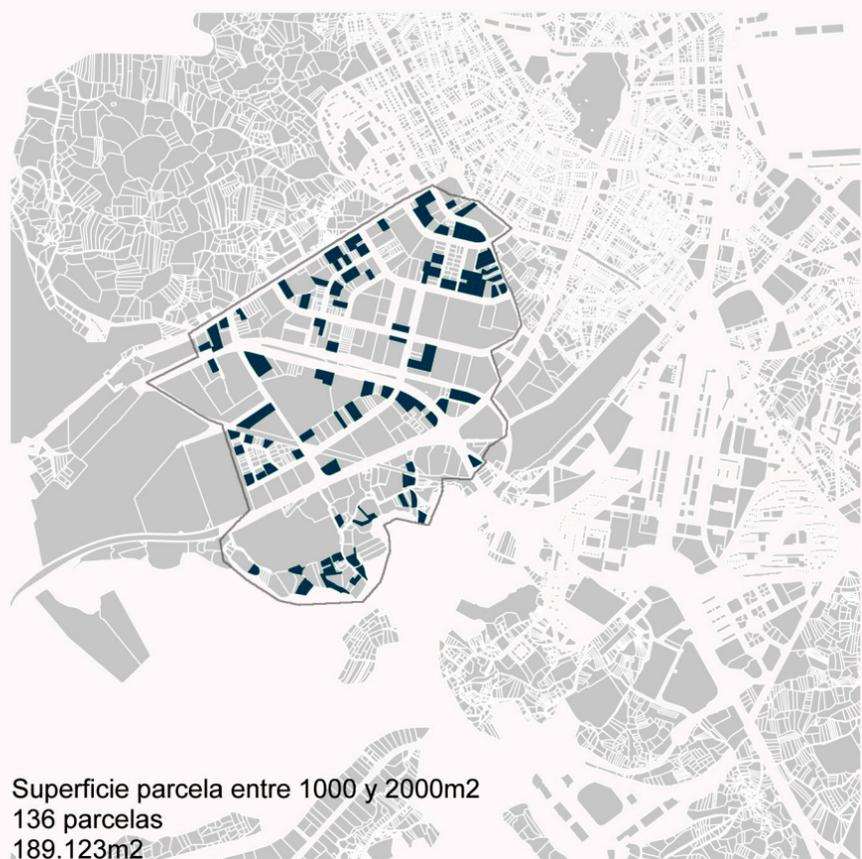
DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

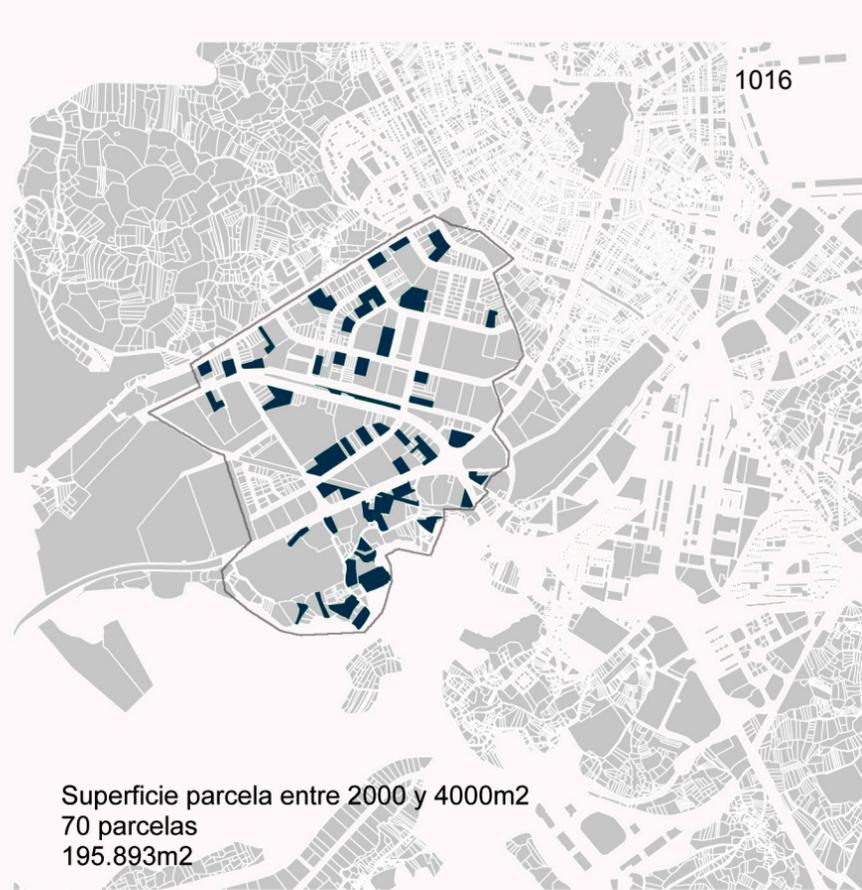




Superficie parcela menores 1000m2
272 parcelas
145.795m2

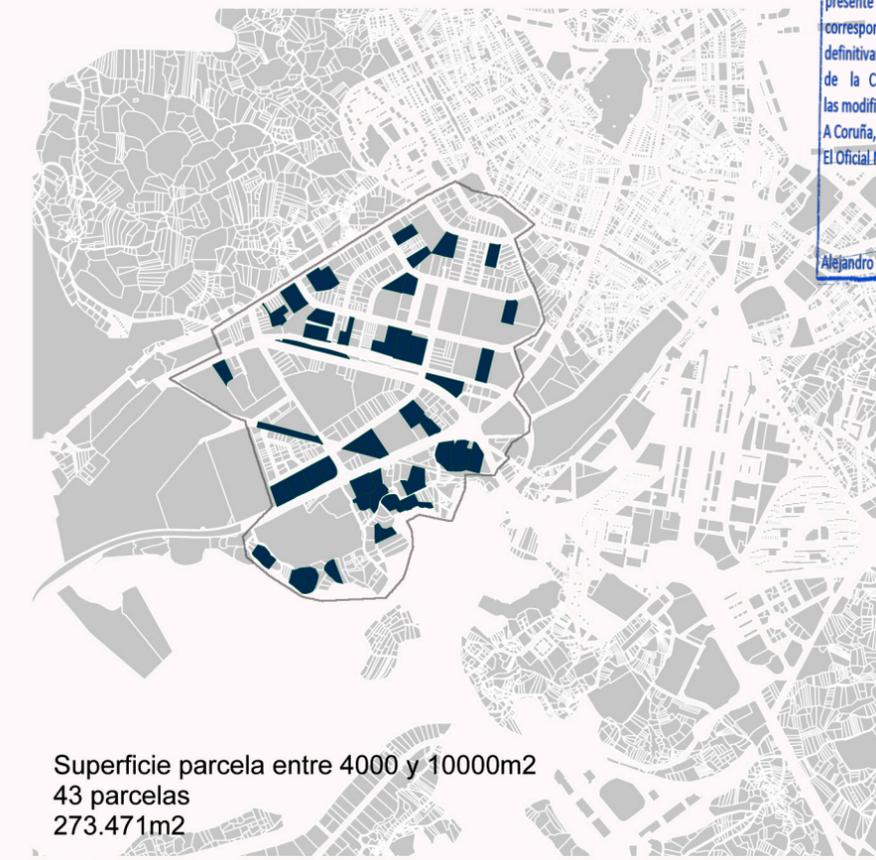


Superficie parcela entre 1000 y 2000m2
136 parcelas
189.123m2



Superficie parcela entre 2000 y 4000m2
70 parcelas
195.893m2

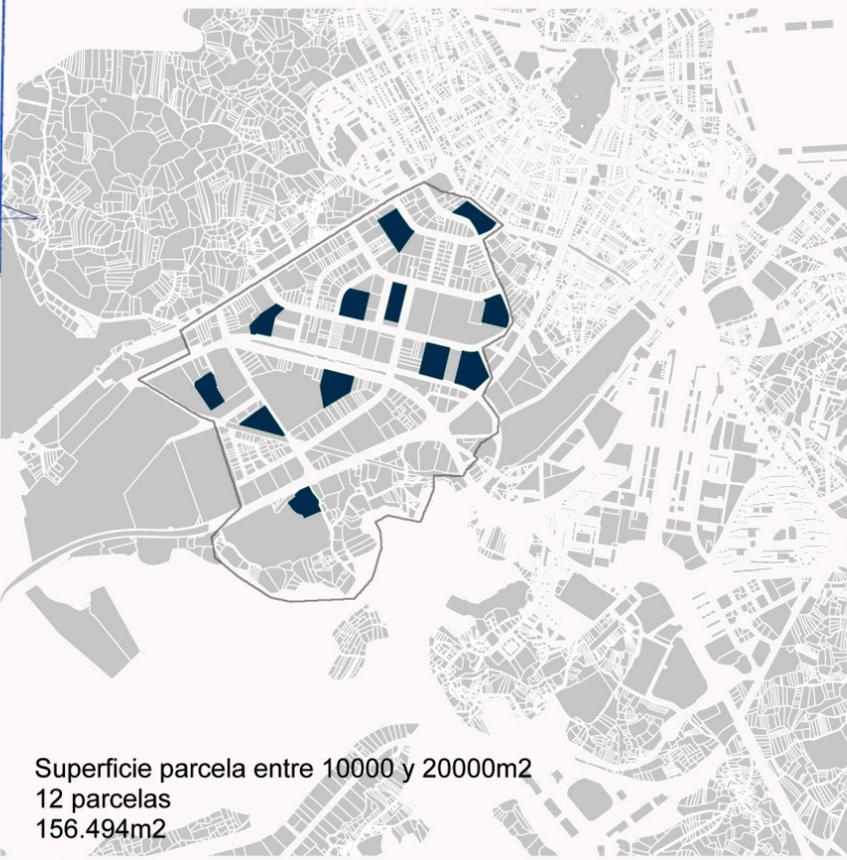
1016



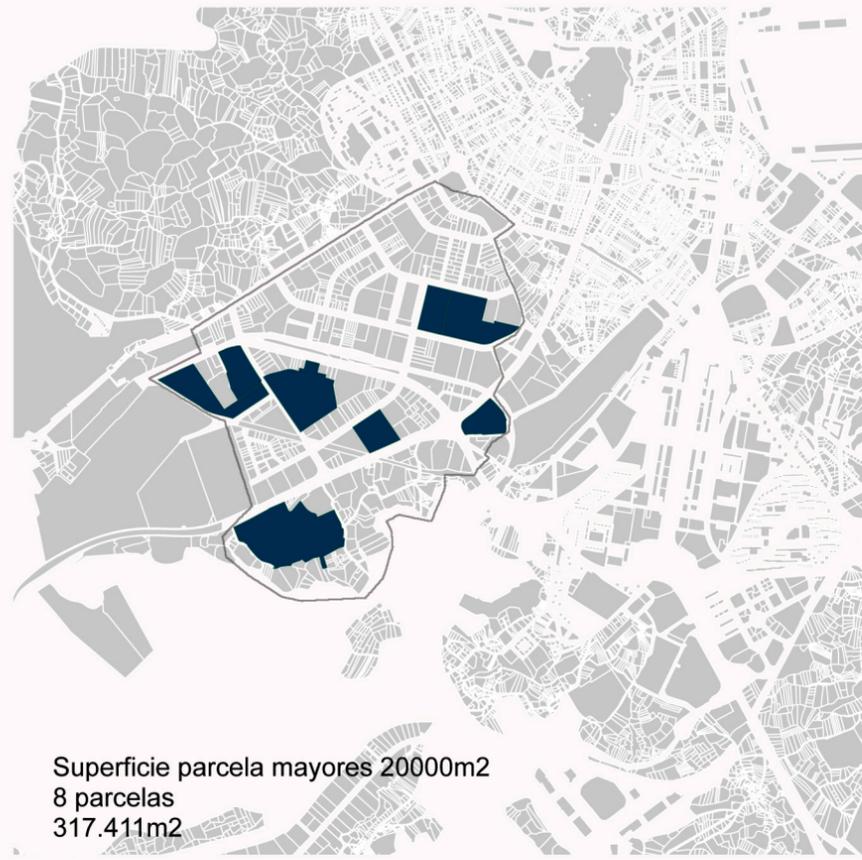
Superficie parcela entre 4000 y 10000m2
43 parcelas
273.471m2

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antek Martínez

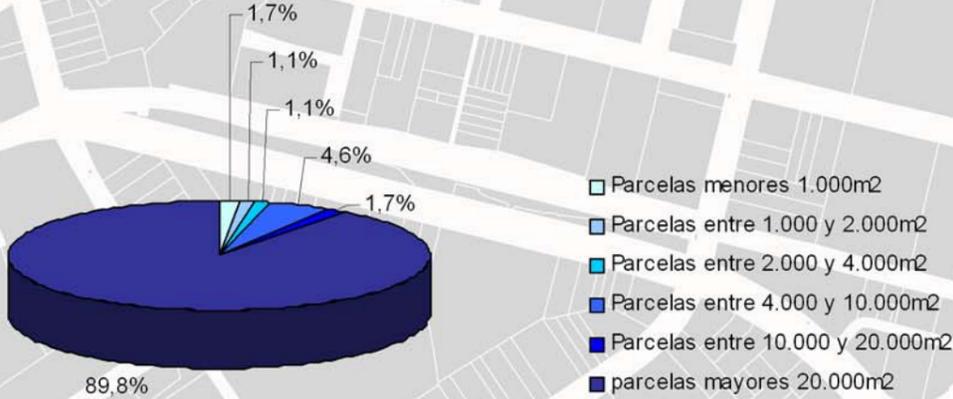
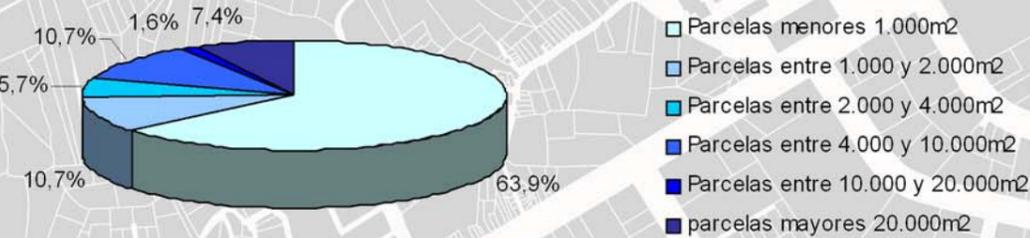


Superficie parcela entre 10000 y 20000m2
12 parcelas
156.494m2



Superficie parcela mayores 20000m2
8 parcelas
317.411m2

PORCCENTAJE NÚMERO DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO

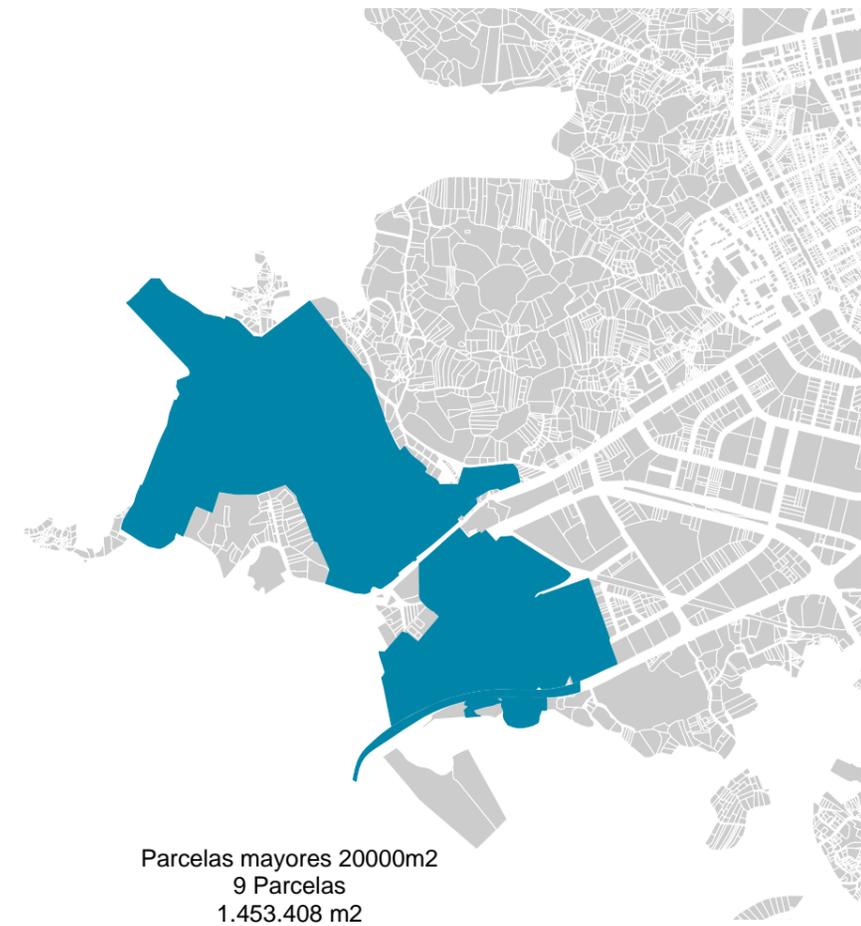
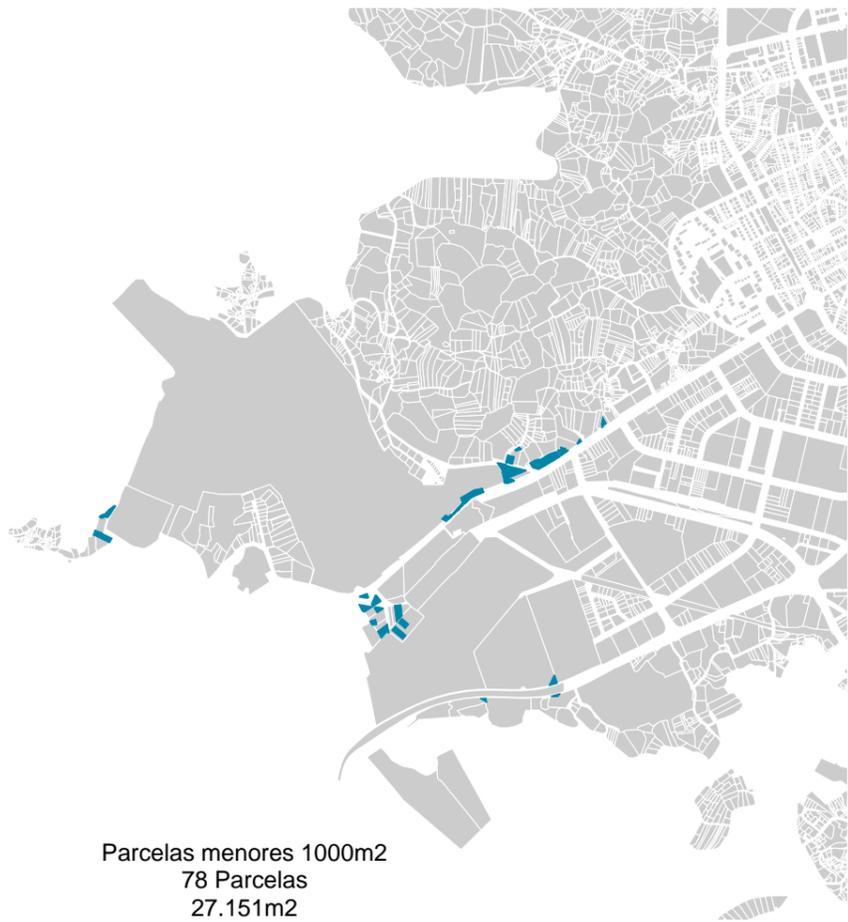


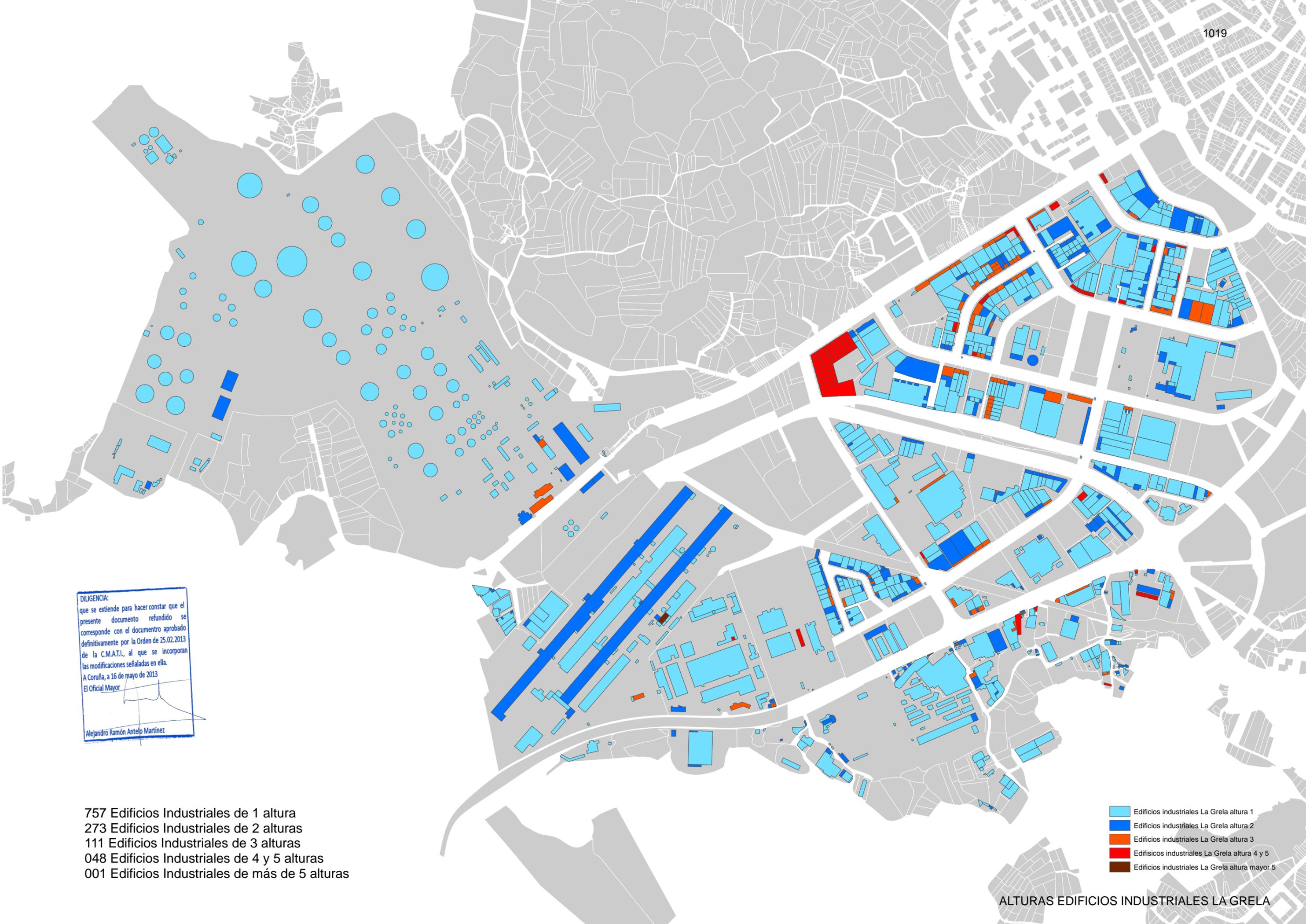
PORCCENTAJE SUPERFICIE DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
 El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez







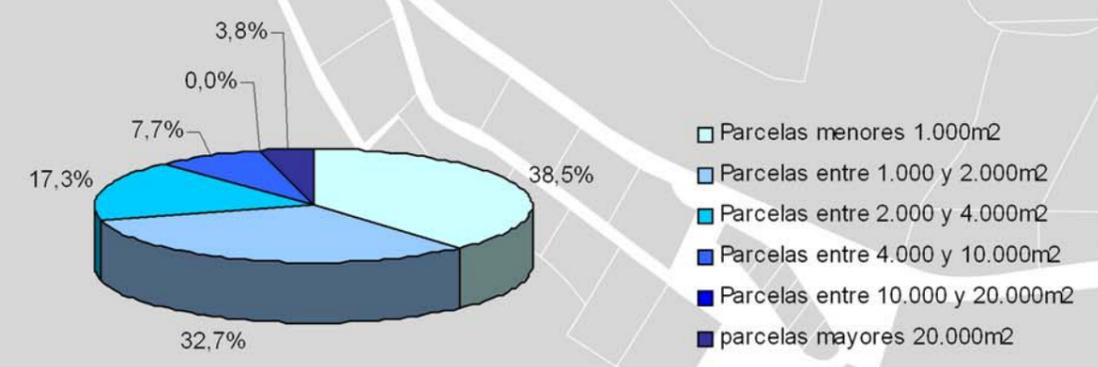
DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor

[Signature]
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

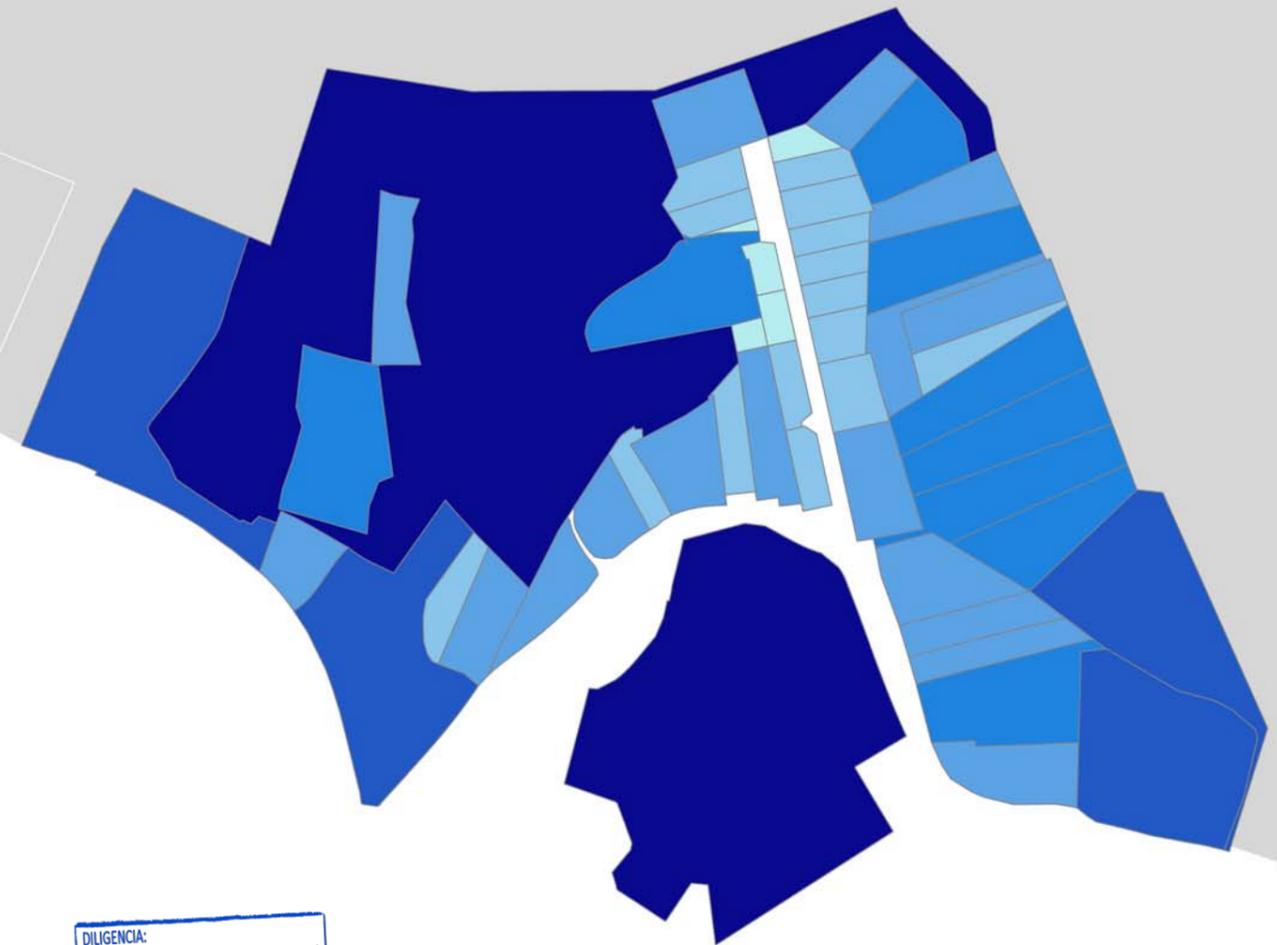
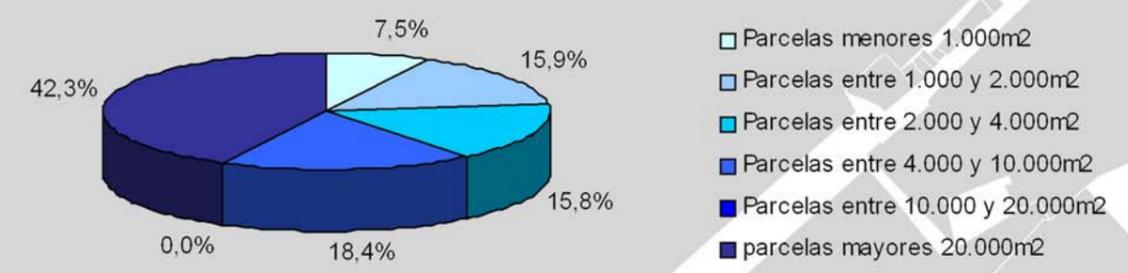
757 Edificios Industriales de 1 altura
 273 Edificios Industriales de 2 alturas
 111 Edificios Industriales de 3 alturas
 048 Edificios Industriales de 4 y 5 alturas
 001 Edificios Industriales de más de 5 alturas

- Edificios industriales La Grela altura 1
- Edificios industriales La Grela altura 2
- Edificios industriales La Grela altura 3
- Edificios industriales La Grela altura 4 y 5
- Edificios industriales La Grela altura mayor 5

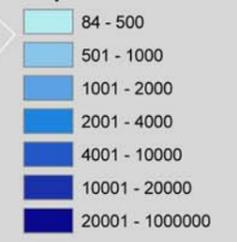
PORCENTAJE NÚMERO DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO



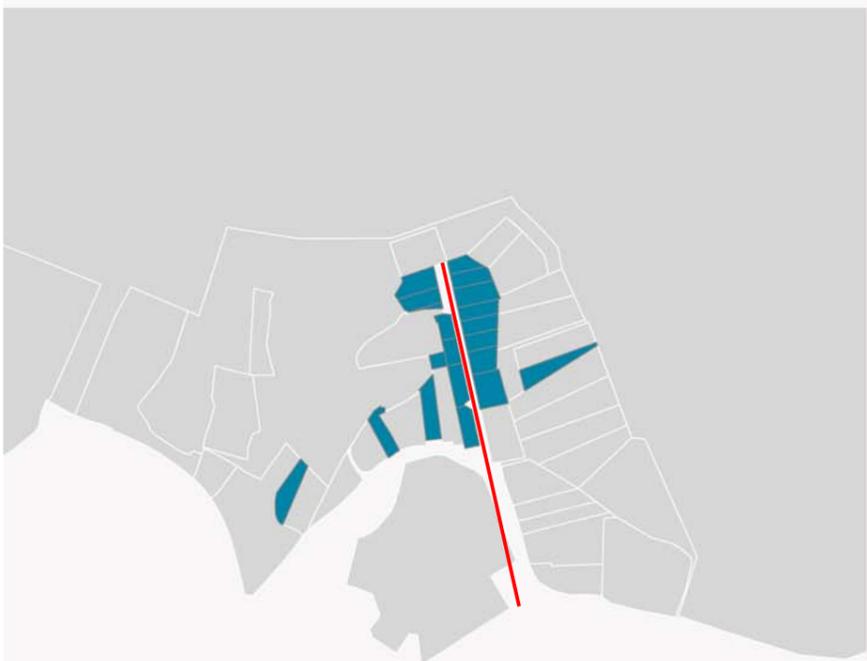
PORCENTAJE SUPERFICIE DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO



Superficie de las Parcelas



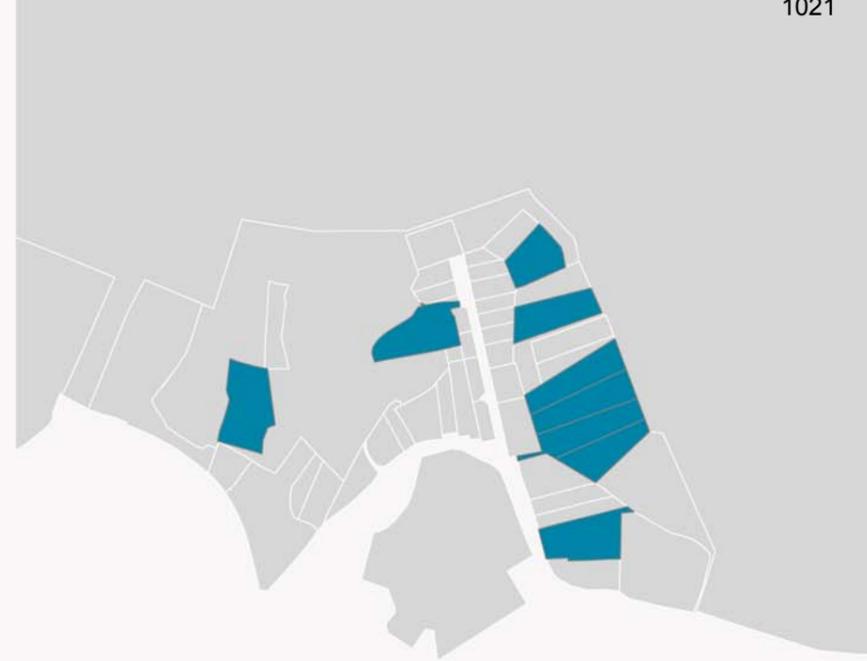
DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez



Parcelas menores de 1000m2
20 Parcelas
11.381 m2



Parcelas entre 1000 y 2000m2
17 Parcelas
23.985 m2



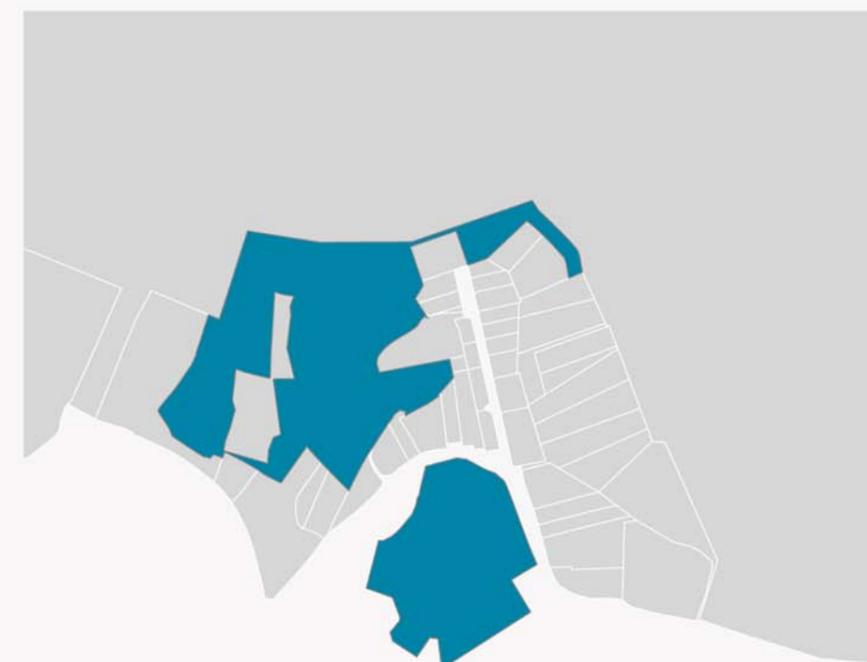
Parcelas entre 2000 y 4000m2
9 Parcelas
23.876 m2



Parcelas entre 4000 y 10000m2
4 Parcelas
27.768 m2



Parcelas entre 10000 y 20000m2
0 Parcelas
0 m2



Parcelas mayoers 20000m2
2 Parcelas
63.834 m2

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
El Oficial Mayor
[Signature]
Alejandro Ramón Antelo Martínez



POCOMACO

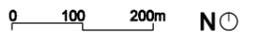
(Polígono Comercial Mayorista de A Coruña)

1022

Superficie total del parque:	73,60 Ha
Superficie de suelo industrial:	47,50 Ha (64,5%)
Número de parcelas:	245
Número de actividades:	376
Año de puesta en funcionamiento:	1974
Parcelas con actividad:	100%



Escala DIN A3: 1/10.000

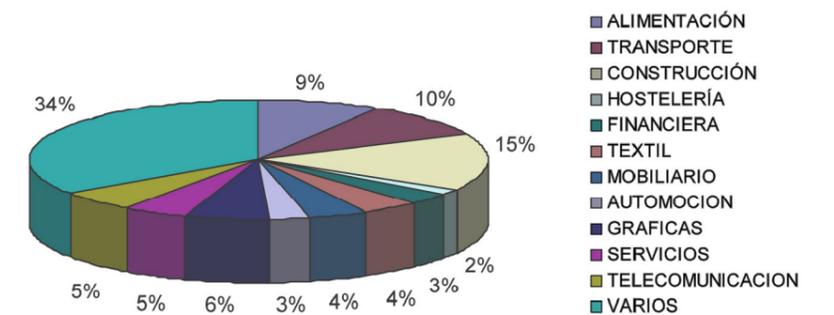


Observaciones:

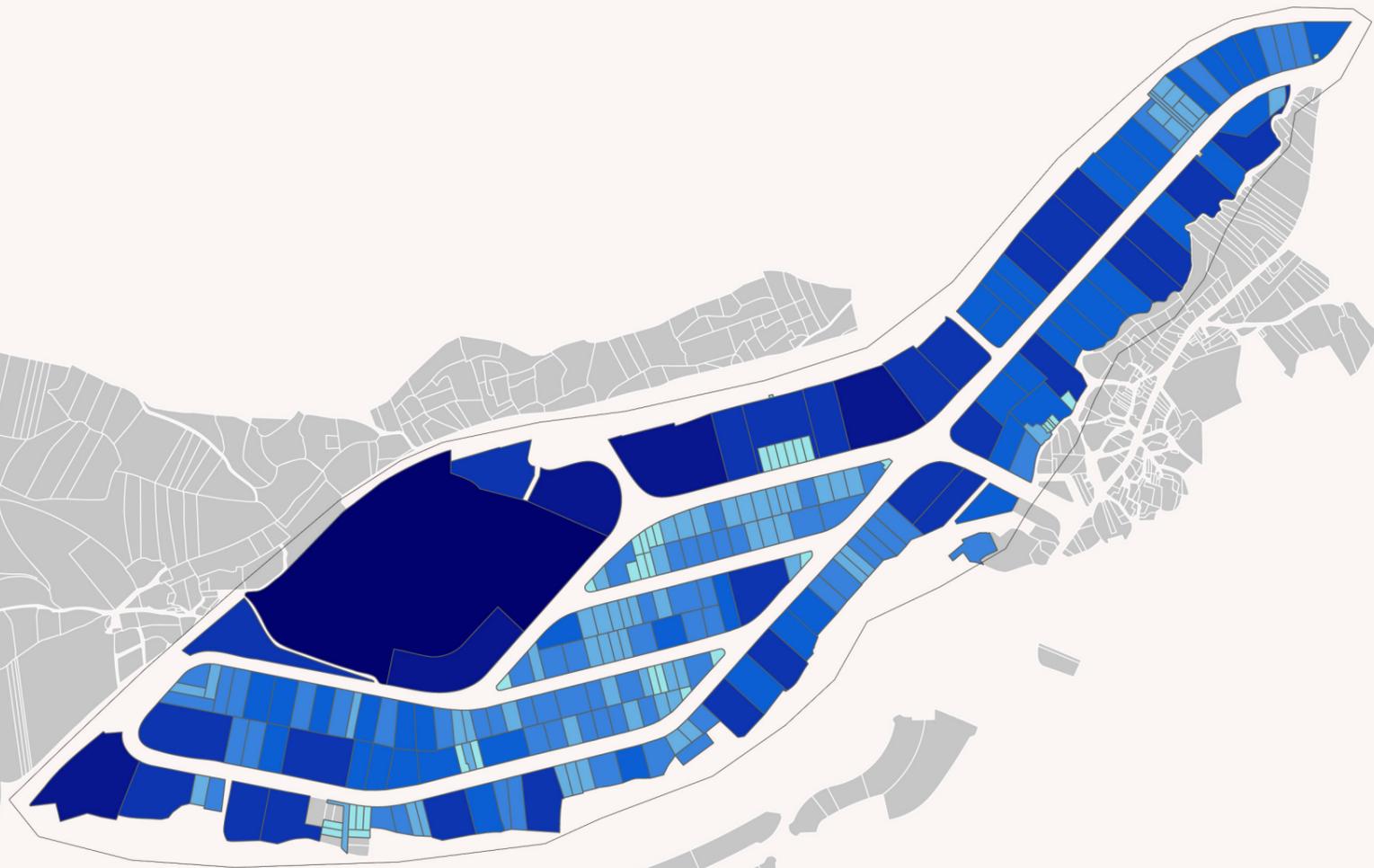
- Limitado al Norte por el ferrocarril y al Sur por la riera.
- La riera se encuentra parcialmente canalizada y cubierta.
- Actualmente se están ejecutando las obras de la 3ª Ronda. Ésta contempla una nueva conexión con el polígono que mejorará la accesibilidad al sector.

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

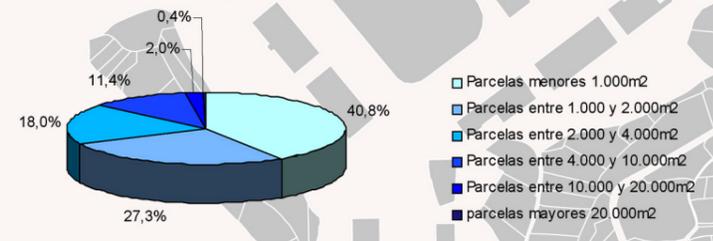
Actividades



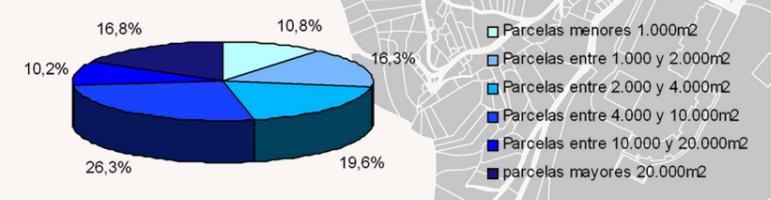
DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez



PORCENTAJE NÚMERO DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO



PORCENTAJE SUPERFICIE DE PARCELAS DE UN DETERMINADO TAMAÑO



- menores 500
- 501 - 1000
- 1001 - 2000
- 2001 - 4000
- 4001 - 10000
- 10001 - 20000
- mayores 20000

SUPERFICIE DE PARCELAS AREA INDUSTRIAL POCO MACO



Superficie de parcelas menores 1000m2
100 parcelas
62.629m2

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez



Superficie de parcelas entre 1000 y 2000m2
67 parcelas
95.109m2



Superficie de parcelas entre 2000 y 4000m2
44 parcelas
114.056m2



Superficie de parcelas entre 4000 y 10000m2
28 parcelas
153.042m2



Superficie de parcelas entre 10000 y 20000m2
5 parcelas
59.390m2

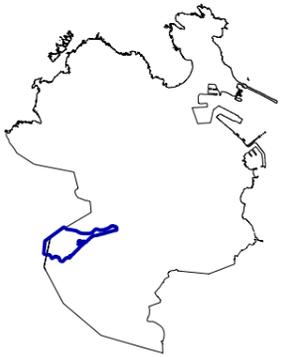


Superficie de parcelas mayores 20000m2
1 parcela
97.744m2

VIO

1025

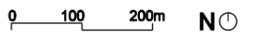
Superficie total del parque:	53,74 Ha
Superficie de suelo industrial:	46,50 Ha (86,50%)
Número de parcelas:	-
Número de actividades:	-
Año de puesta en funcionamiento:	-
Parcelas con actividad:	-
Techo industrial y comercial máximo:	344.167 m2t



DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

Escala DIN A3: 1/10.000



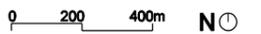
Observaciones:

- Queda excluido del sector el núcleo urbano de VIO situado a continuación
- Debe ajustarse el ámbito de acuerdo con el límite del territorio municipal contenido en la cartografía de referencia
- Los espacios libres y equipamientos se disponen, en general, en los bordes del sector, en la zona de contacto con la montaña y el ferrocarril
- El núcleo urbano se encaja forzosamente en la ordenación, aunque respira un poco por la zona de espacio libre confrontante situado en el POCOMACO

PGOM98:

- Sistema General Red Viaria
- Sistema Local Espacios libres
- Sistema General Equipamientos
- Sistema Local Equipamientos

Escala DIN A3: 1/20.000





RECINTO FERIAL

1026

Superficie total del parque: 23,71 Ha
Superficie de suelo industrial: 19,11 Ha
Número de parcelas: -
Número de actividades: -
Año de puesta en funcionamiento: en construcción
Parcelas con actividad: -



DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

Escala DIN A3: 1/10.000

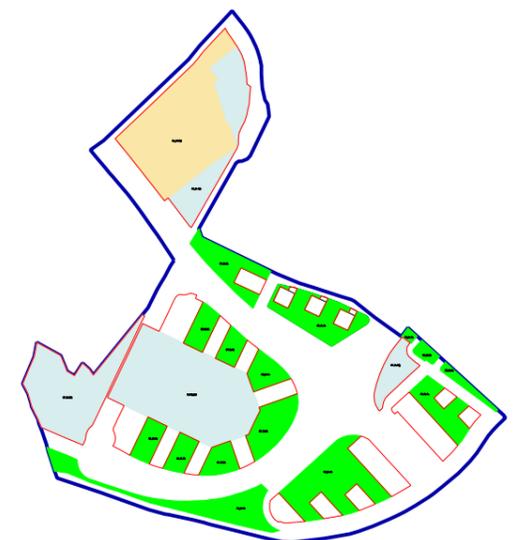
0 100 200m N

Observaciones:

- Situación muy central en una de las principales vías de acceso de la ciudad, junto al Campus de Elviña, pero desconectado de éste.
- Puede ser leído conjuntamente con la agrupación de actividades adyacente - Coliseum, Carrefour...

PGOM98:

- Sistema General Red Viaria
- Sistema Local Espacios libres
- Sistema General Equipamientos
- Sistema Local Equipamientos



4. EVOLUCIÓN DE LA FORMA DE LA CIUDAD. CIUDAD

4.1. RESIDENCIAL Y CIUDAD PRODUCTIVA

LA CIUDAD RESIDENCIAL

La ciudad nacida en el istmo al abrigo de la rada natural se extiende de manera compacta ocupando los suelos más aptos topográficamente para los usos urbanos. Desde el inicio mantendrá una fuerte vinculación con el mar.

Aunque es difícil precisar el “inicio” preciso de la industrialización, si es posible afirmar que el gran desarrollo industrial se produjo a principios de los 60 gracias al fuerte impulso proporcionado desde el gobierno central. En estos años se produce la construcción de algunas de las infraestructuras viarias de acceso más importantes, el polígono industrial de la Grela-Bens y el relleno de los muelles de san Diego y del Puerto petrolero.

Paralelamente se producen nuevas extensiones residenciales destinadas a acoger a los trabajadores atraídos por la demanda de mano de obra derivada de la industria . Gran parte de estas extensiones se realizan en polígonos residenciales, de entre los que cabe destacar el polígono de Elviña.

LA CIUDAD PRODUCTIVA

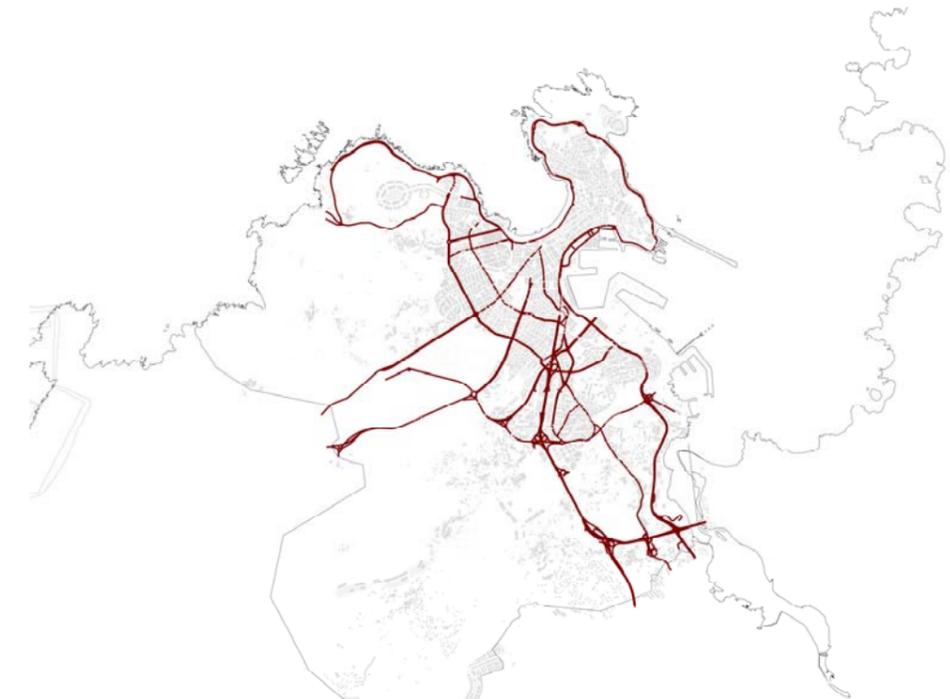
En ese momento, si exceptuamos el puerto, que siempre ha mantenido una relación de proximidad con la ciudad, independientemente de los usos que se han ido sucediendo, las industrias se Implantan fuera del núcleo, en relación con las principales vías de acceso y el ferrocarril. Los usos son molestos, nocivos e incluso peligrosos. Conviene tenerlos lejos de los usos urbanos.

En la actualidad, la ciudad se ha expandido considerablemente, ocupando la mayoría de los suelos que quedaban libres de edificación y muchas de las industrias que originalmente se situaban en posiciones periféricas han quedado englobadas dentro de la mancha residencial.

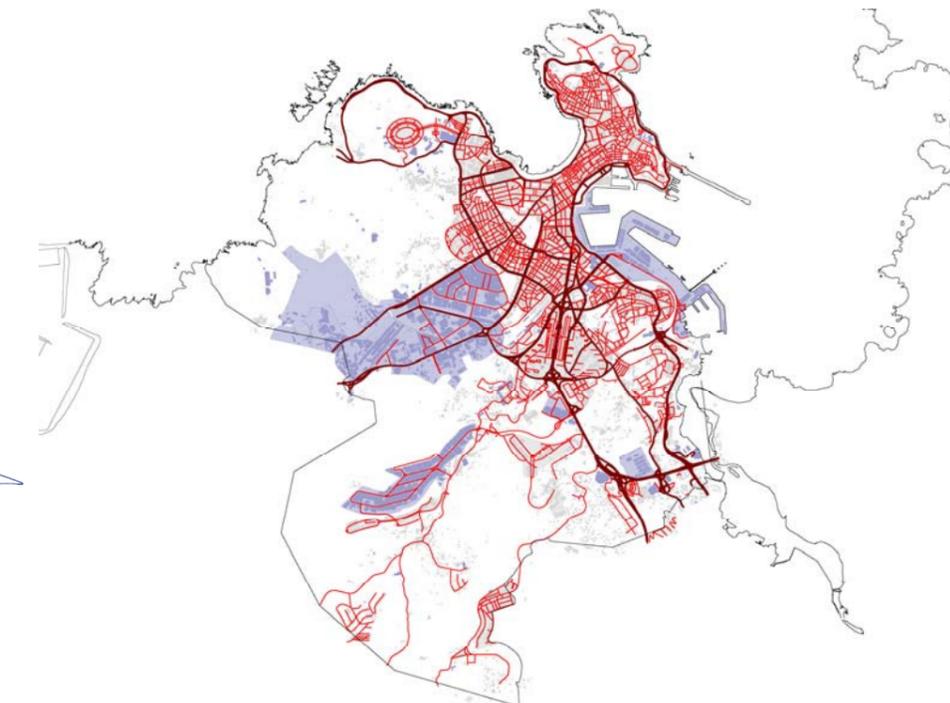
Por otro lado, algunas de las industrias han quedado obsoletas, no resultan viables económicamente o tienen muy limitadas sus posibilidades de ampliación en su emplazamiento actual, por lo que algunas pequeñas y medianas industrias se han desplazado a parques empresariales o industriales situados en otros municipios. El lugar que han dejado ha sido rápidamente ocupado por nuevas actividades, aunque debido a la proximidad del tejido residencial, preferentemente de uso terciario de oficinas, comercial, hospedaje o recreativo.

El cambio de posición de los usos industriales respecto de los urbanos plantea la necesidad de repensar la relación entre ambos. Ésta relación, debería tener en cuenta por lo menos, algunas de las siguientes variables:

- la escasez actual de suelo para nuevas actividades
- la oportunidad que supone la transformación del puerto, en cuanto a traslado de actividades molestas, pero también en cuanto a oferta de nuevo suelo
- las nuevas extensiones residenciales
- la compatibilidad entre usos
- el valor añadido que las nuevas actividades puedan aportar
- las demandas de servicios e infraestructuras relacionadas con las nuevas tecnologías



CIUDAD COMPACTA

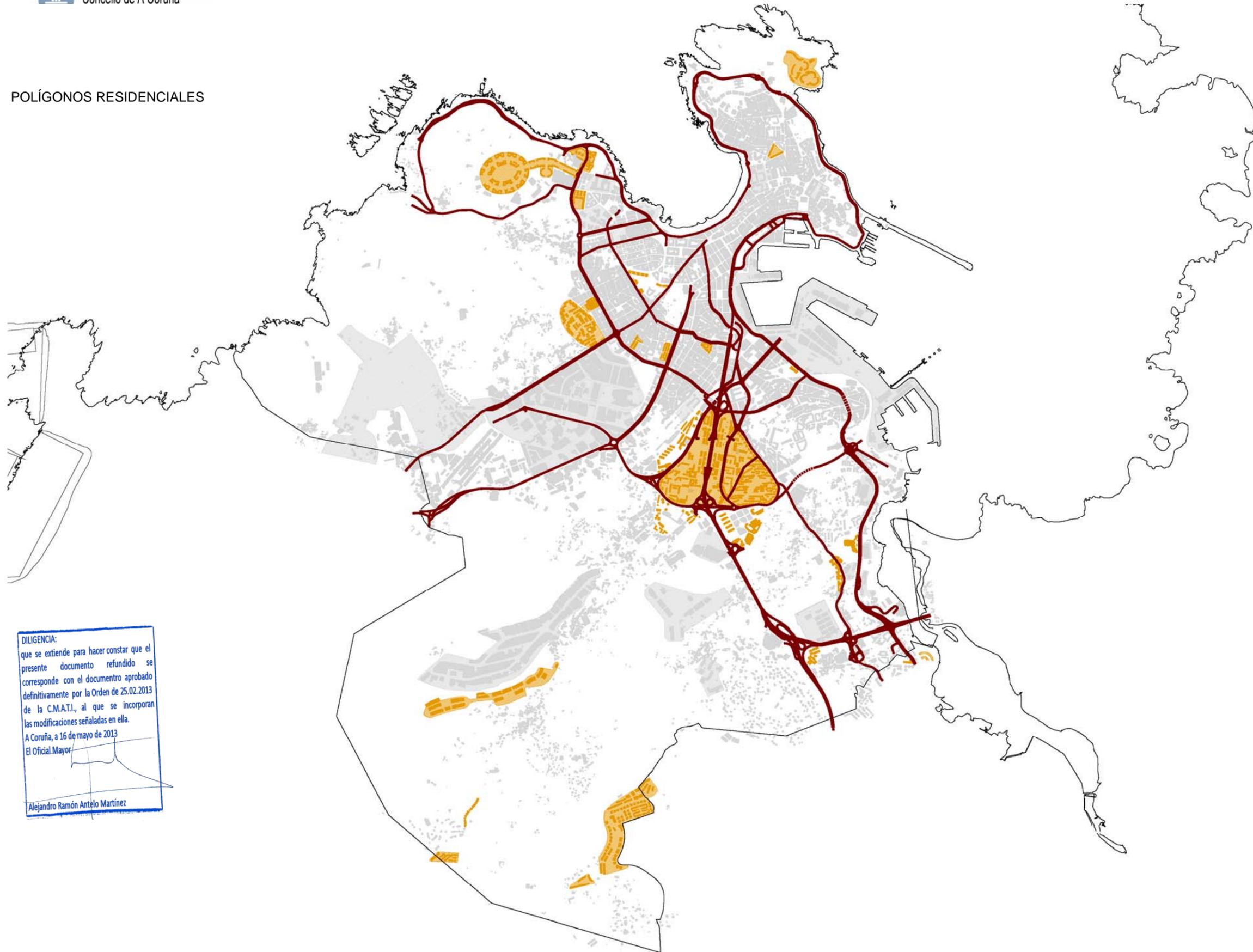


INDUSTRIA PERIFÉRICA

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor

 Alejandro Ramón Antelo Martínez

POLÍGONOS RESIDENCIALES



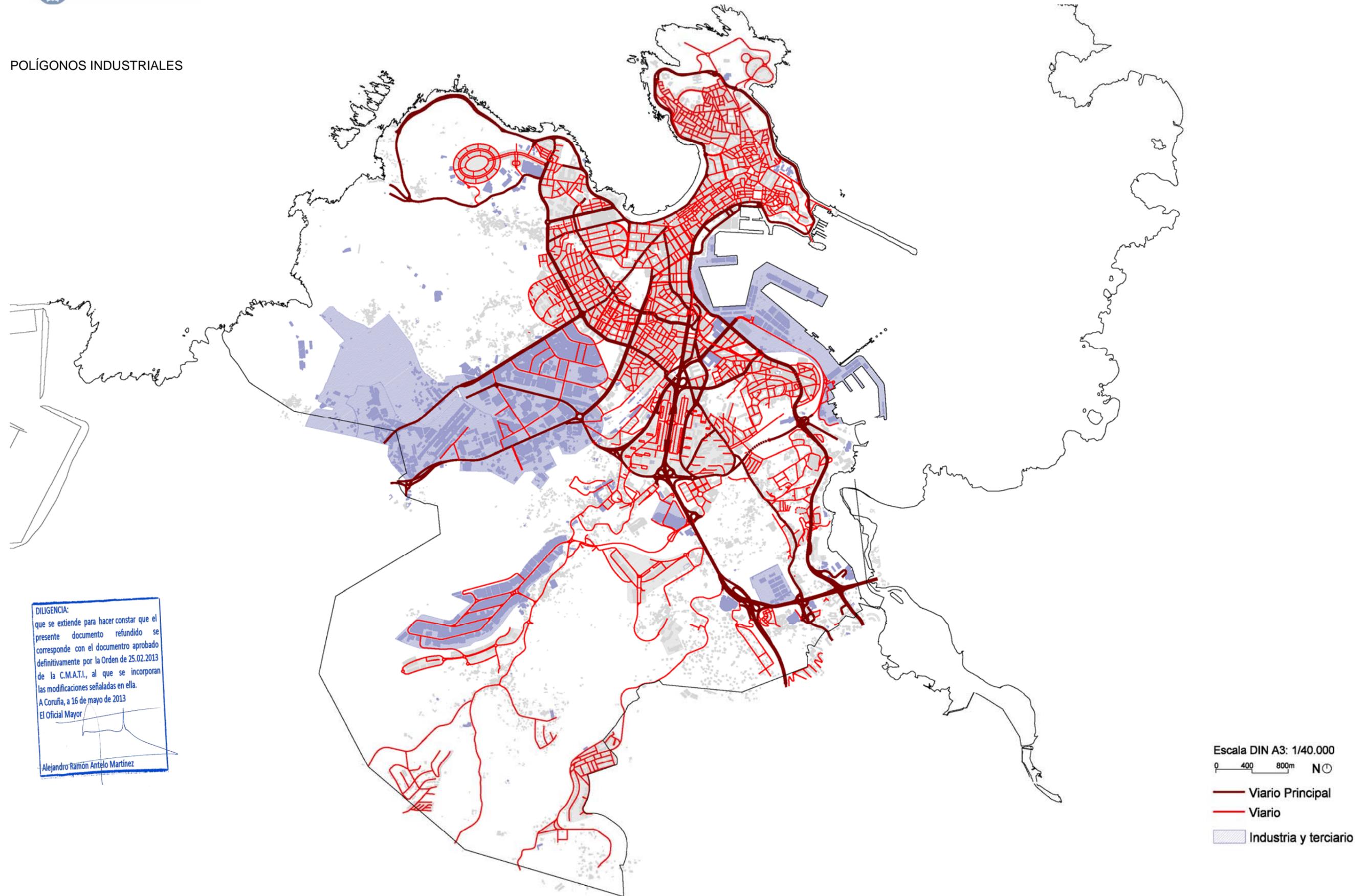
DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

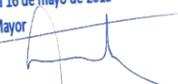
Alejandro Ramón Antelo Martínez

Escala DIN A3: 1/40.000
0 400 800m N

 Polígono Residencial
 Viario Principal
 Viario

POLÍGONOS INDUSTRIALES



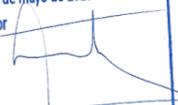
DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

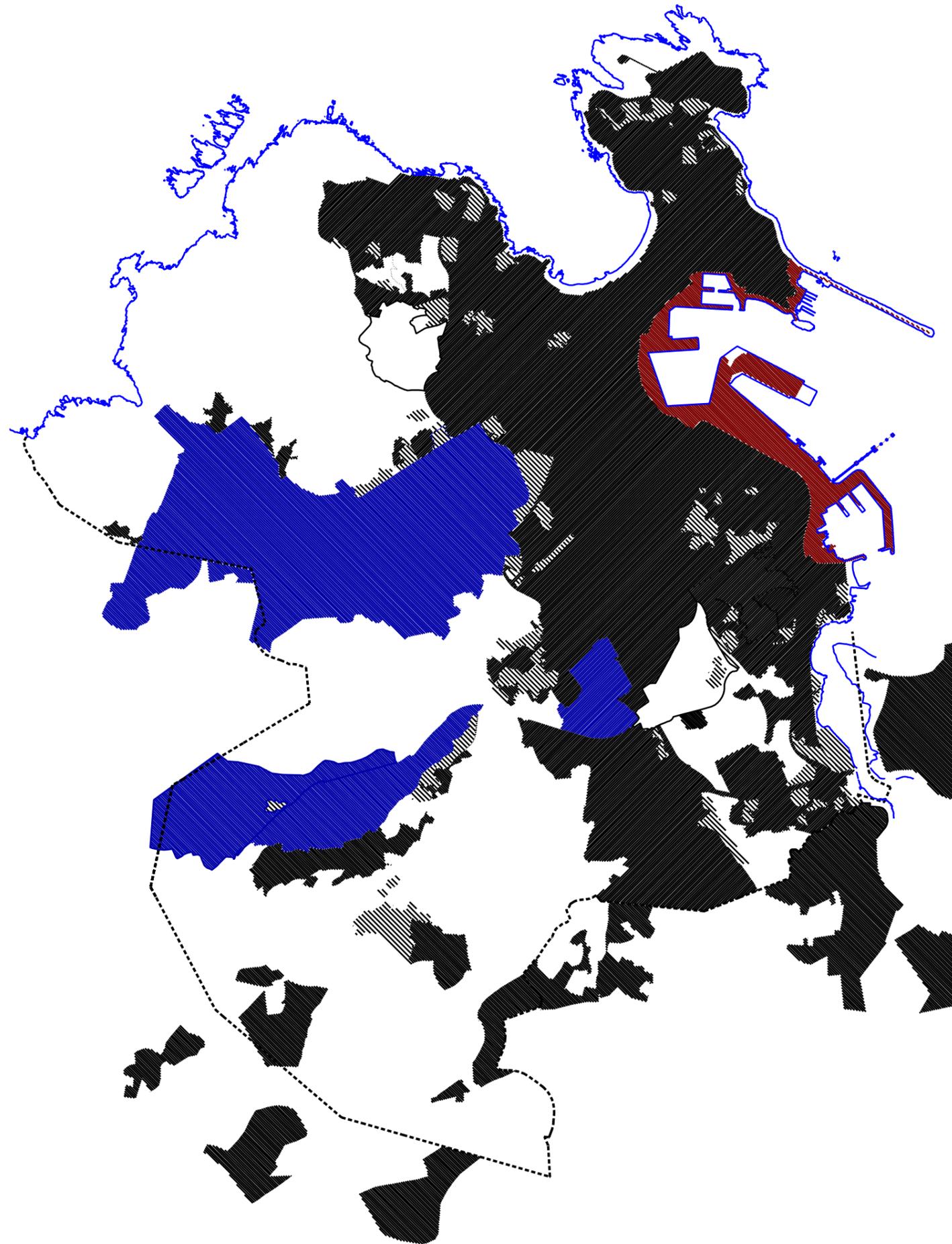
LÍMITES

- Límite Término Municipal
- Línea de costa

SUELOS

- Urban Residencial consolidado
- Urban Residencial no consolidado
- Núcleo rural
- Urban Industrial y de Actividad Económica
- Sistema Portuario

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

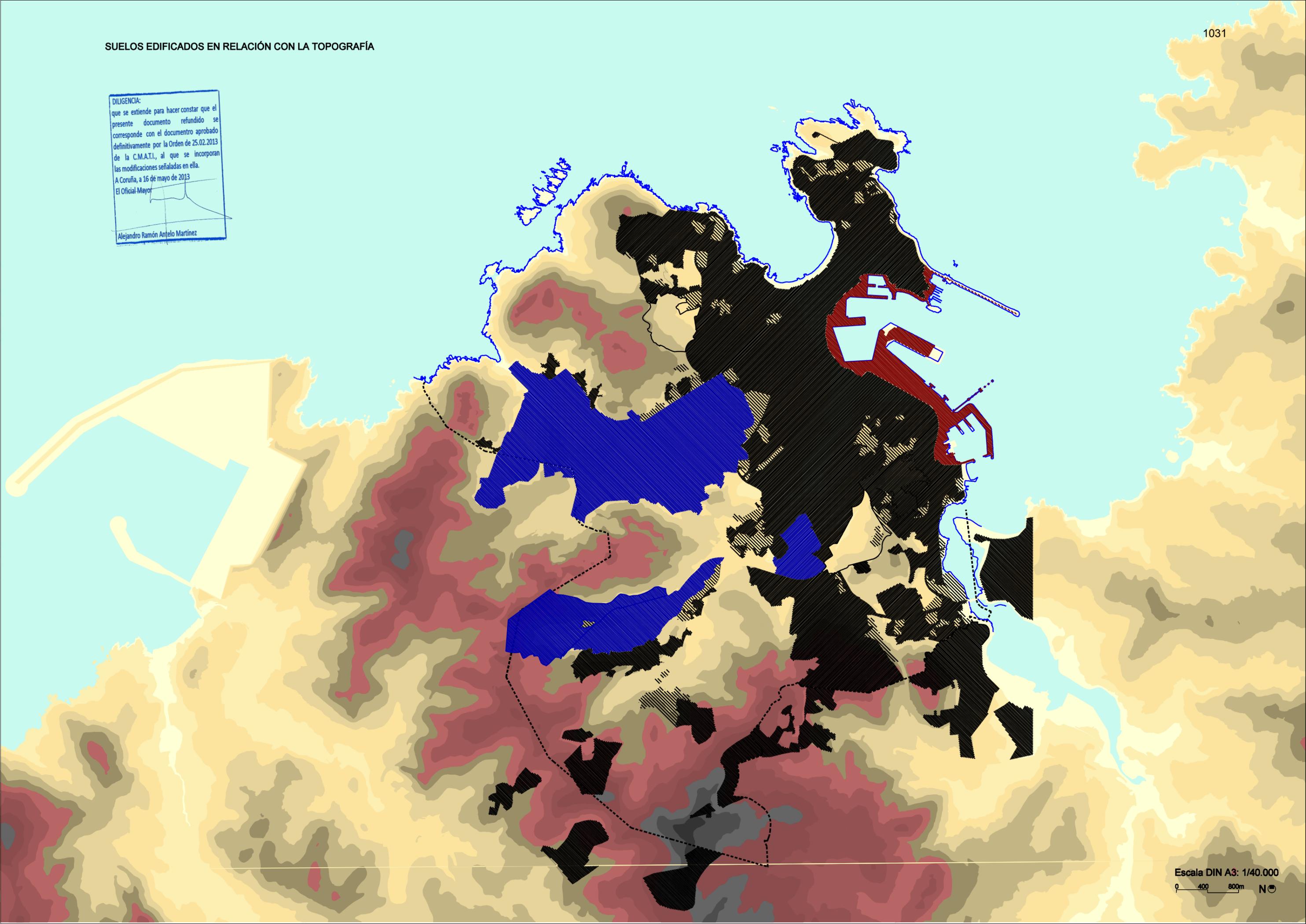


SUELOS EDIFICADOS EN RELACIÓN CON LA TOPOGRAFÍA

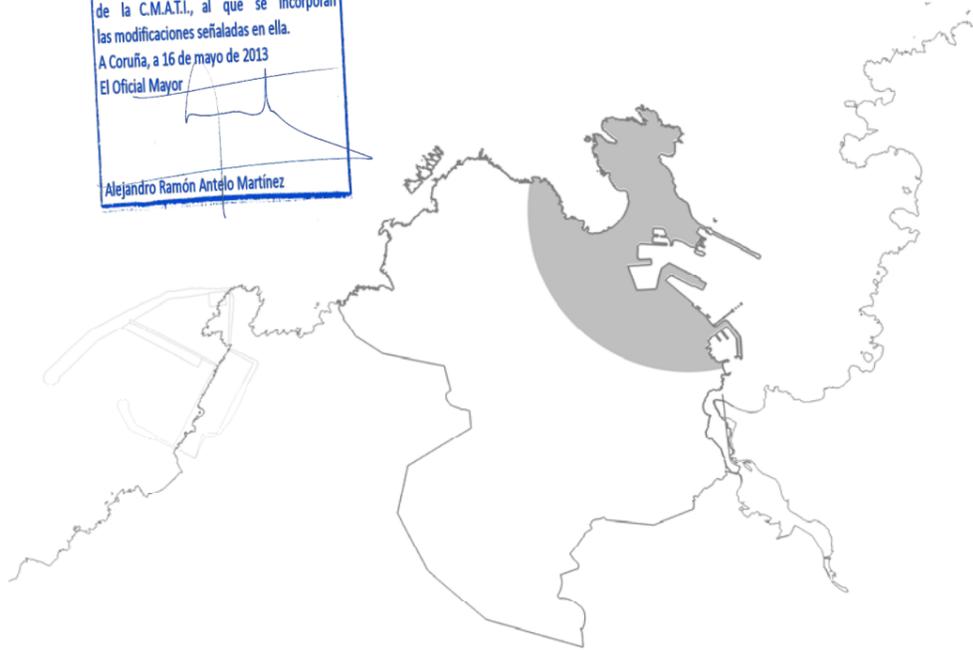
DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor



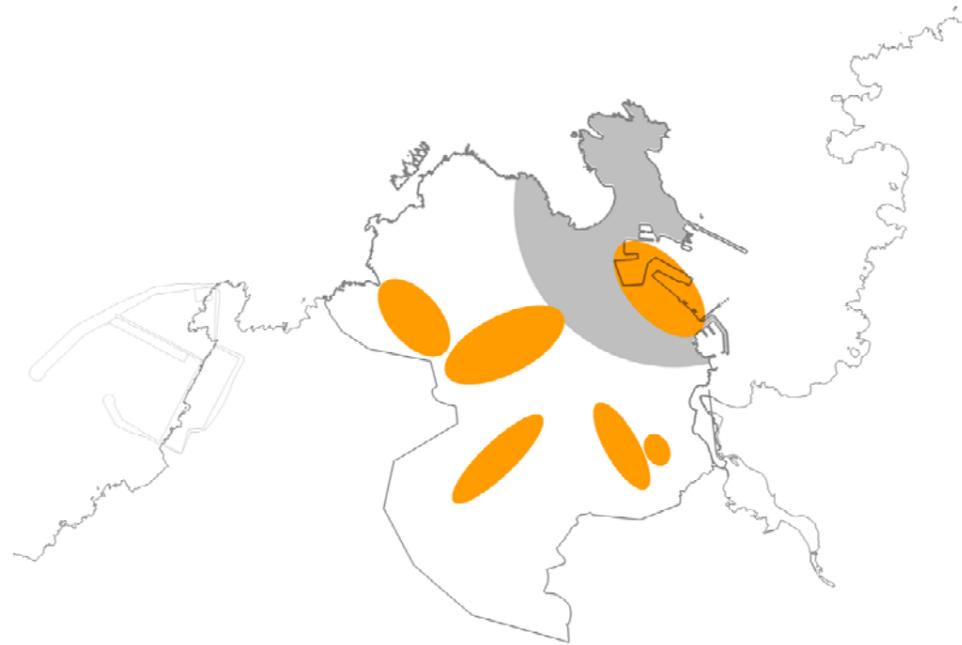
Alejandro Ramón Antelo Martínez



DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez



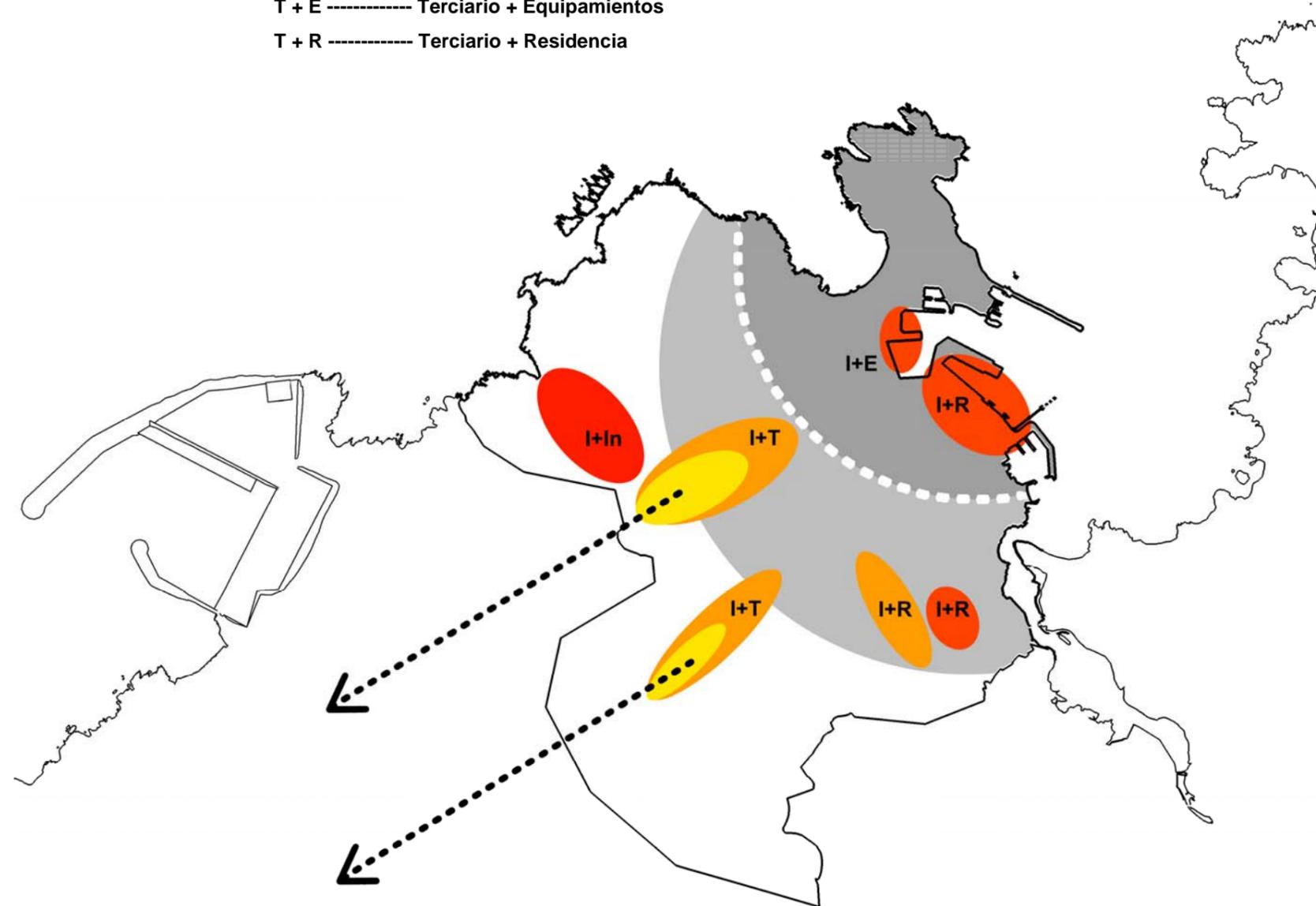
CIUDAD RESIDENCIAL COMPACTA



CIUDAD INDUSTRIAL PERIFÉRICA (exceptuando el puerto)

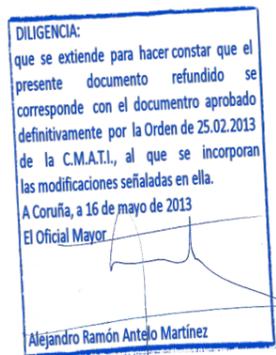
4.2. RELACIÓN ENTRE LA CIUDAD RESIDENCIAL Y PRODUCTIVA.
 ACTIVIDAD INTEGRADA EN LA CIUDAD RESIDENCIAL E INDUSTRIA PERIFÉRICA.

- I + Im ----- Industria + reducción impacto ambiental negativo
- I + T ----- Industria + Terciario
- I + R ----- Industria + Residencia
- T + E ----- Terciario + Equipamientos
- T + R ----- Terciario + Residencia



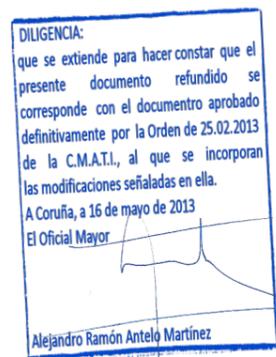
ES-3 ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS

Análisis	Síntesis	Diagnóstico	Estrategia general
Población	Una gran parte de la población de Galicia (35%) se concentra en 7 ciudades de más de 50.000 habitantes (Ferrol, A Coruña, Santiago, Pontevedra, Vigo, Ourense y Lugo).	Las 5 primeras ciudades se alinean según un eje teórico denominado Eje Atlántico (eje de población).	
Ocupación de la población	La provincia de A Coruña acumula el 40% de la población total (2.772.533 habitantes), mientras que el municipio alcanza cerca del 9% (244.388 habitantes). En Galicia, en el periodo 1975-2000 se mantiene la ocupación en los sectores de la industria y la construcción y aumenta en el sector servicios en detrimento de la agricultura.	Por peso de población, A Coruña es la segunda ciudad de Galicia, por detrás de Vigo (294.772 habitantes). A Coruña manifiesta también esta tendencia hacia la terciarización, aunque aquí la agricultura siempre tuvo carácter de huerta de la ciudad.	Promover la transformación de la industria hacia el sector terciario, especialmente en las zonas más próximas a la residencia.
Empresas	El 95% de las empresas son micro (menos de 10 trabajadores asalariados). Las empresas sin trabajadores asalariados representan el 60% del total, mientras que las que tienen de 1 a 10 representan el 35%. Las grandes empresas de más de 250 trabajadores representan únicamente el 5%	El tejido productivo gallego se nutre en gran medida de la iniciativa de pequeños empresarios	Las nuevas actividades a nivel general han de fomentar una transformación progresiva del tipo de asentamiento.
Accesibilidad	La accesibilidad actual al ámbito la garantizan varias autopistas, carreteras nacionales, el ferrocarril y el aeropuerto de Alvedro. A corto plazo se preve la construcción de la autovía de acceso a A Coruña, conexión con el aeropuerto y 3ª ronda. Así como la conexión de las principales ciudades mediante una línea de tren de alta velocidad.	Las comunicaciones se han constituido en el soporte de los focos de asentamientos y de la actividad. Estas infraestructuras mejorarán notablemente la accesibilidad al ámbito y pueden variar las relaciones actuales entre los focos. La llegada del AVE supone transformar la actual estación de pasajeros de San Cristóbal.	La mejora de la integración ambiental de las grandes infraestructuras favorece la recualificación de los centros de trabajo. El nuevo papel funcional de la ronda evitará que el tráfico pesado de las zonas productivas tenga que atravesar la ciudad. Se propone la transformación de la estación actual en estación intermodal. La transformación permitirá recuperar suelos muy centrales y dinamizará los sectores de su entorno.
Nuevo Puerto Exterior	Actualmente se está construyendo el nuevo Puerto Exterior de A Coruña en el municipio vecino de Arteixo, que se prevé que entre en funcionamiento en 2.012.	La entrada en servicio supondrá el traslado de gran parte de las actividades del puerto actual a este nuevo emplazamiento.	La transformación del puerto supone una gran oportunidad para la ciudad, en tanto que recuperará una superficie de suelo muy importante para usos urbanos, así como el contacto con la lámina de agua.
Suelo industrial regional	Actualmente existen 14 parques industriales que suman una superficie de 966Ha. El 66% de ésta se concentra en 4 parques situados al suroeste (Sabón, A Grela, Pocomaco y Bertoa) A corto plazo (2008-2010) se preve la entrada en funcionamiento de 4 nuevos parques que sumarán 389 Ha. A medio (2011-2015) y largo plazo (2016-2025) se prevé la construcción de 6 parques con 1.735 Ha.	No hay apenas oferta de suelo industrial, pues 11 de los polígonos están ocupados por actividades al 100% La mayor parte de éstos se situarán entorno el nuevo Puerto Exterior, en el Eje A Coruña-Carballo-Fisterre y potenciarán este eje como eje industrial	La oferta industrial y logística estratégica más potente se ha de dar en el entorno del puerto exterior.
Suelo industrial municipal	Actualmente existen 2 polígonos industriales, A Grela-Bens y POCOMACO ocupados al 100%. Una parte significativa del suelo industrial municipal se concentra en 2 parcelas de gran tamaño (Refinería 102 Ha y fábrica de Aluminio 48 Ha). Se prevé construir 1 nuevo polígono, Vío que aportará 54 Ha. Se encuentra en construcción un polígono mixto de terciario y residencia que aportará 19 Ha para usos terciarios. La superficie del término municipal es reducida y está actualmente ocupada en un 50%.	No hay suelo libre para ampliaciones ni para nuevas actividades. Éstas sólo pueden darse mediante transformación de actividades existentes Se considera difícil la hipótesis de que desaparezca la Refinería corto plazo. La nueva superficie de suelo para actividad es muy reducida. Algunas industrias deberán trasladarse o buscar nuevos emplazamientos fuera del municipio. Es difícil reservar nuevos suelos para extensiones industriales.	Ofertar nuevos suelos que posibiliten la implantación de nuevas actividades a corto y medio plazo. Promover la mejora de las instalaciones que por su coste o dificultad no se puedan trasladar. Mantener las extensiones previstas en el PGOM para nuevas actividades. La oportunidad se ofrece en el eje de poniente (A55), en las inmediaciones del nuevo puerto.



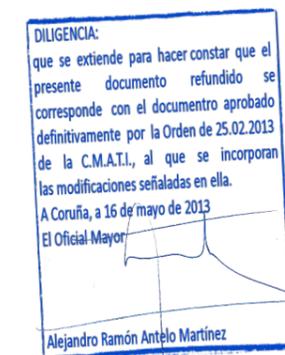
ES-3 ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS

Análisis	Síntesis	Diagnóstico	Estrategia general
Parcelas en polígonos industriales	La mayor parte de las parcelas (cerca del 75%) son de tamaño muy pequeño (< 1.000 m ²) o pequeño (de 1.000 a 2.000 m ²).	El tamaño de las parcelas corresponde bien con el tamaño reducido de la mayor parte de las empresas (95% de microempresas).	Promover la agrupación de parcelas. Esto permitiría ampliar el tamaño de las mismas y resolver los déficits de aparcamiento mediante la reserva de plazas en plantas sótano.
	La relación entre el número de actividades y el número de parcelas es superior a 1 y tiende a 1,5.	Algunas empresas comparten la misma parcela.	Promover la agrupación en altura de las microactividades más aptas para ello, recuperando suelo para espacios libres o para otras actividades.
Actividades en polígonos	Algunas parcelas se han subdividido en parcelas más pequeñas. La mayor parte de los usos pertenecen a los sectores de alimentación, construcción, automoción y transporte (entre el 35 y el 50% del total). Los proyectos y licencias recientes manifiestan cierta tendencia a sustituir usos industriales por usos comerciales y lúdicos	El polígono de A Grela, resulta, en cuanto a la distribución de los tamaños de las parcelas un tanto caótico. En el polígono de POCOMACO, más moderno que el de A Grela, los usos son "menos industriales" y más diversificados. En el polígono de A Grela, quizás por su mayor proximidad con la ciudad y por disponer de parcelas de tamaño mediano y grande, se están situando modernas superficies comerciales y de ocio.	
Actividades aisladas	Existen actividades aisladas distribuidas por el territorio, algunas de ellas poco accesibles y con usos marginales.	La tendencia es que desaparezcan, bien por que están situadas en sitios inadecuados urbanísticamente, bien porque están mal conectadas o bien porque se transformarán debido a la presión residencial.	Conviene controlar estos espacios de actividad residual para evitar que generen áreas de degradación con actividades marginales.
Relación entre industria y residencia	Una parte importante de las industrias que originalmente se situaban en posiciones periféricas están rodeadas de edificación residencial. Existen instalaciones especiales peligrosas, nocivas o molestas. Algunas posibles nuevas actividades demandan infraestructuras y redes de servicio que es difícil satisfacer en los suelos actuales.	Algunas industrias han quedado obsoletas y no es posible su actualización o ampliación. Estas instalaciones condicionan las posibles nuevas extensiones residenciales en su proximidad. La más significativa es la Refinería.	Promover la transformación de las industrias obsoletas. Limitar los crecimientos de los núcleos actuales; mantener libres de edificación los suelos próximos; o alternatively valorar la posibilidad de situar usos no residenciales.
Relación con el arco de levante (Eume Ferrol)	La creación de parques empresariales y logísticos, tanto en Ferrol como en las proximidades del nuevo puerto de A Coruña, supone una doble polaridad para la recuperación y transformación industrial.	La dualidad puerto-espacio logístico y empresarial puede comportar una competencia que favorezca un enclave en perjuicio del otro, en una tensión de una única área productiva.	Reservar suelos centrales, bien equipados, para permitir la implantación de actividades estratégicas y de alto valor añadido, en el entorno de la nueva estación intermodal y en el puerto, tanto en el muelle de Batería-Calvo Sotelo como en San Diego. La entidad de los dos enclaves portuarios y empresariales permite pensar en un funcionalidad complementaria, de la que se beneficien ambas áreas productivas, reconociendo la doble polaridad de sus características específicas.



6. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN:

- El área metropolitana de A Coruña: una Metrópoli Euroatlántica. Estudio de posicionamiento, constitución y marketing. A. Precedo. Diputación Provincial de A Coruña. 2007
- Ciudad Difusa en Galicia. J.L.Dalda, M.G.Docampo, J.G.Harguindey. Xunta de Galicia. 2005
- Estudio de Suelo Industrial en la demarcación de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de A Coruña: Situación actual y necesidades futuras. 2007
- El empeño industrial de Galicia. 250 años de historia, 1750-2000. X. Carmona, J. Nadal. Fundación Pedro Barrié de la Maza. 2005
- La ciudad a través de su plano. J.G. Cebrián. Excmo. Ayuntamiento A Coruña. 1984
- Análisis del desarrollo urbano de A Coruña. M. Gallego, y J. G. Cebrián.
- A Coruña, cielo y mar. X. Correa, Teresa Díaz Sotelo. Hércules de Ediciones. 2000
- Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña. Ayuntamiento / Prointec. 1998 (versión CD)
- Asociación de empresarios del Parque Empresarial de A Grela
- Asociación del Polígono Comercial Mayorista de A Coruña
- INE (Instituto Nacional de Estadística)
- IGE (Instituto Gallego de Estadística)
- Plan Galicia (Xunta de Galicia)



DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor



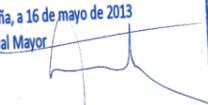
Alejandro Ramón Antelo Martínez

7. ANEXO FOTOGRÁFICO



Acceso a A Coruña desde Arteixo En primer plano el Polígono industrial de A Grela donde se sitúan la Refinería (izquierda) y la fábrica de Aluminio (derecha). La falta de correspondencia entre el límite del término municipal de A Coruña y el ámbito físico del territorio en esta zona ha generado una situación confusa: mientras A Coruña disponía sus industrias en la periferia del término, la residencia del municipio vecino se ha extendido buscando la proximidad a A Coruña.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
ES-3 ESTUDIO SECTORIAL SOBRE ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez



El polígono de A Grela se encaja sin posibilidad de extensión entre la ciudad consolidada, los montes costeros y el arco montañoso que limita el término municipal.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
 ES-3 ESTUDIO SECTORIAL SOBRE ZONAS EMPRESARIALES Y LOGÍSTICAS

Documento que se presenta para hacer constar que el presente documento revisado corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez



Suelos pendientes de transformación al norte de la avenida de Finisterre (izquierda). La proximidad a la refinería así como la indefinición del trazado de la tercera ronda han condicionado su desarrollo.

DILIGENCIA:
 que se extiende para hacer constar que el presente documento, refrendado, se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez



Bordes del polígono de A Grela en contacto con la compacta ciudad residencial. Los usos se han implantado sin apenas transición. En primer plano suelos rústicos actualmente transformados que han permitido un parque entre ambas zonas.

DILIGENCIA
 que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013
 El Oficial Mayor
 Alejandro Ramón Antelo Martínez

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez



Polígono industrial de Sabón, construido a finales de los 60 en el municipio vecino de Arteixo, para paliar la falta de suelo para este uso una vez agotado el suelo disponible en el polígono de A Grela (A Coruña).



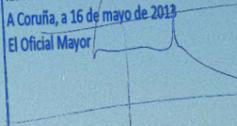
Polígono de POCOMACO enclavado en el valle del río Monelos visto desde el barrio de Mesoiro. Al fondo la masa boscosa del Monte das Chans. A izquierda la cantera donde se emplazará parcialmente el nuevo polígono de Vío.

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013
El Oficial Mayor

Alejandro Ramón Antelo Martínez

Vista reciente del puerto de A Coruña (2006). Los sectores próximos a la ciudad situados a la izquierda se han ido transformando paulatinamente, debido principalmente a su centralidad, para acoger usos terciarios y usos lúdicos. La construcción del nuevo Puerto Exterior supondrá a medio plazo el traslado de la mayor parte de las actividades, y podría permitir recuperar para la ciudad los suelos portuarios de la bahía hasta el actual puerto pesquero de Oza (límite derecho de la imagen).

DILIGENCIA:
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.
A Coruña, a 16 de mayo de 2013.
El Oficial Mayor



Alejandro Ramón Antelo Martínez

