

031 / 13 / 2007

ESTUDIO DE DETALLE

PARA REAJUSTAR LAS ALINEACIONES, RASANTES Y
ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES
DEL POL. F11.01

LUGAR BIRLOQUE I - PGOM A CORUÑA

PROMOTOR:

PEMAPRO, S.L.

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

EQUIPO REDACTOR:



GRUPO TALLER DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS LA CORUÑA, S.L.

ARQUITECTO:

Cesar de Jesús Otero Grille

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDI 1107
..... se presenta con fecha 26/09/07
para su aprobación inicial
El funcionario encargado,

SEPTIEMBRE/2007

DOC 3

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local
sesión de 21-11-2008
Certifico:
El Secretario,

ÍNDICE

MEMORIA

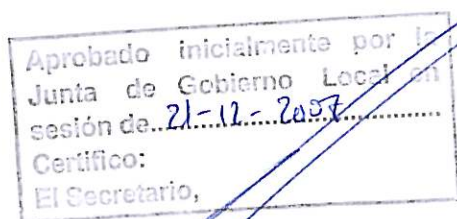
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- MARCO LEGAL A TENER EN CUENTA
- 4.- DETERMINACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA FICHA DEL POLÍGONO
- 5.- PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS
 - 5.1.- Alineaciones
 - 5.2.- Rasantes
 - 5.3.- Ocupaciones
 - 5.4.- Ordenación de Volúmenes
- 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE
- 7.- CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD

PLANOS

- 1a.- GESTIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO S/PGOM
- 1b.- GESTIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO S/PROYECTO DE REDELIMITACIÓN
- 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 3.- ORDENACIÓN DEL ÁMBITO. ALINEACIONES Y RASANTES
- 4.- ORDENACIÓN DEL ÁMBITO. OCUPACIONES PARCELA EDIFICABLE NORMA ZONAL 3
- 5.- ORDENACIÓN DEL ÁMBITO. OCUPACIONES PARCELA EDIFICABLE NORMA ZONAL 2.2
- 6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 7.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 8.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/200 DE ACCESIBILIDAD

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local
sesión de 21-12-2008
Certifico:
El Secretario,

MEMORIA



MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El encargo de este documento está realizado por **DON MIGUEL ENRIQUE PÉREZ MARTÍNEZ**, con N.I.F. 34.895.472-X, actuando en representación de **PEMAPRO, S.L.**, Lugar Birloque I, C.I.F. B-27224377, y con domicilio a efectos de notificaciones en Calle San Andrés, 161-4º - A Coruña - Código Postal 15.003.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña fue aprobada definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado el 19 de Octubre de 1998, publicado en el B.O.P. de fecha 14 de Noviembre de 1998.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, forma parte de los polígonos establecidos en el PGOM (Pol. F11.01), y está clasificado dentro del Suelo Urbano No Consolidado, contemplándose para su desarrollo las observaciones y determinaciones señaladas en la correspondiente ficha urbanística.

2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como consecuencia de las determinaciones establecidas en el PGOM, y de los reajustes necesarios de la delimitación y ordenación, se justifica la tramitación de este Documento, con la finalidad de concretar los aspectos contemplados en él, previo al desarrollo edificatorio.

La necesidad del Estudio de Detalle como instrumento para conseguir los objetivos fijados en el planeamiento, deriva de la propia legislación urbanística, al ser estos documentos los que tienen atribuidas las funciones de completar y reajustar las alineaciones y rasantes, además de la ordenación de los volúmenes edificables en el Suelo Urbano, tal y como se indica en el Art. 73.1 de la LOUG.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE
POL. F11.01

3.- MARCO LEGAL A TENER EN CUENTA

La finalidad y alcance de los Estudios de Detalle vienen definidos en el Art. 73 de la Ley 9/2002, de 30 de Diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Tal precepto establece:

1. *En desenvolvimiento de los planes generales, planes parciales y especiales, podrán redactarse Estudios de Detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:*
 - a) *Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes.*
 - b) *Ordenar los volúmenes edificables.*
 - c) *Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.*

2. *Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:*
 - a) *Alterar el destino urbanístico del suelo.*
 - b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
 - c) *Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
 - d) *Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desenvuelvan o complementen.*
 - e) *Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
 - f) *Parcelar el suelo.*
 - g) *Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
 - h) *Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

Los objetivos de los Estudios de Detalle fueron ligeramente ampliados en relación al texto del Art. 65 del Reglamento de Planeamiento, al referirse ahora también a la posibilidad de concretar las condiciones estéticas o de composición de la edificación.

Aunque de la letra del citado Art. 73 de la Ley de 2002 pueda deducirse el carácter meramente enunciativo de los objetivos, lo cierto es que sigue en vigor el sentido exclusivo o de lista cerrada que figura en el Reglamento de Planeamiento, según resulta de nutrida jurisprudencia que no procede citar ahora.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de fecha 21-12-2027
Certifico:
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE
POL. F11.01

También resulta vigente el Art. 66 del propio Reglamento, en cuanto define los documentos que han de contener estas figuras de planeamiento, a cuyo contenido se ajusta el presente Estudio.

Igual vigencia cabe predicar también de prohibiciones genéricas que continúan en el Reglamento, como la del Art. 65.4, según el cual, en ningún caso podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, a cuyo precepto también se ajusta el Estudio.

De todos modos, es evidente que la justificación del presente documento se ajusta en todos los aspectos al marco legal establecido.

Considerando pormenorizadamente las prohibiciones que se contienen en el Art. 73, puede sostenerse la viabilidad de este documento, en cuanto que tales prohibiciones se refieren a:

a) No alterar el destino urbanístico del suelo.

Esta norma se corresponde con el Reglamento de Planeamiento, en cuanto que prohíbe alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el plan. El Estudio no produce alteraciones de este tipo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

En el presente caso no se incrementa, como se deduce del estudio comparativo de la edificabilidad anterior y la resultante.

c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

Esta prohibición se refiere a casos en que la ordenación urbanística resulta sustancialmente modificada, pero no es éste el caso. No se produce además ninguna reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

d) Prever la apertura de vías de uso público que no están previamente recogidas en el plan.

No se prevé la apertura de ninguna nueva vía.

Comité de Iniciativa por la
Junta de Gobierno Local
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

Las ocupaciones están acordes con la correspondiente Normativa de Aplicación; las alturas definidas son las fijadas por el PGOM, o se adaptan a la edificación colindante. La intensidad de uso está determinada en el planeamiento, aunque hay que considerar el Expediente de Redelimitación del Polígono tramitado a los efectos.

- f) Parcelar el suelo.

Esta parcelación no se hace con el Estudio de Detalle, sino con el Proyecto de Equidistribución que se redacte.

- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se detecta ninguna infracción de este tipo.

- h) Establecer nuevos usos u ordenanzas.

No hay ninguna innovación en este sentido.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2017
Certifico:
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE
POL. F11.01

4.- DETERMINACIONES DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA FICHA DEL POLÍGONO

Para facilitar el entendimiento del desarrollo urbanístico, se incorporan en este apartado los datos establecidos inicialmente en el PGOM, con las modificaciones provenientes del Proyecto de Redelimitación, que se tramita conjuntamente con éste Estudio de Detalle.

Denominación:

Lugar Birloque I – Pol. F11.01

Superficie Total:

9.580 m². Tras la Redelimitación del Polígono la superficie pasa a ser de 8.201,73 m². ✓

Aprovechamiento Lucrativo:

12.518 m². Con el Proyecto de Redelimitación, se asigna el resultante de la aplicación de las normas del PGOM, pasando a ser de 11.218,79 m². ✓

Cesiones:

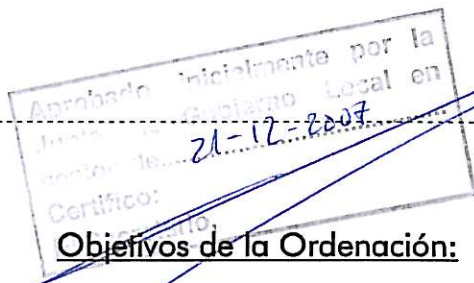
Existentes: 460 m² - Pasa a ser de 740,04 m² ✓

Propuestas: 2.468 m² (Red Viaria)
Pasa a ser de 2.368,69 m² ✓

190 m² (Espacios Libres)
Pasa a ser de 202,54 m² ✓

Clase de Suelo:

Urbano No Consolidado. ✓



Objetivos de la Ordenación:

Regularizar el tejido urbano existente, obteniendo el suelo necesario para realizar las conexiones entre las calles Martinete con el lugar de Someso-Birloque. ✓

Planeamiento:

Estudio de Detalle. ✓

Sistema de Actuación:

Compensación. ✓

Iniciativa del Planeamiento:

Privada. ✓

Observaciones:

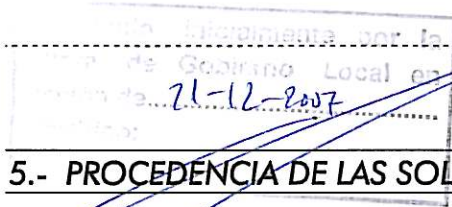
Norma Zonal 2. Grado 2 – Manzana con Patio. ✓

Norma Zonal 3. Edificación Abierta. ✓

El Estudio de Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes para el área de movimiento indicada en la ordenación, aplicando la Norma Zonal 3, y con una altura máxima de seis (6) plantas con un aprovechamiento lucrativo de 4.017 m² (con la Redelimitación el aprovechamiento pasa a ser de 2.710,59 m²). ✓

Aprovechamiento Tipo:

1,394611 m²_{etuc}/m²_s. En aplicación de la LOUG, y con los nuevos parámetros de la Redelimitación pasa a ser 1,521682 m²_{etuc}/m²_s. ✓



5.- PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

La formulación del presente Estudio de Detalle viene legitimada por la LOUG, como la figura de planeamiento más adecuada a la consecución de los fines previstos, y al amparo de los objetivos fijados en este documento.

El Estudio de Detalle cumple con las premisas urbanísticas indicadas en el PGOM, en cuanto que recoge y perfila la ordenación establecida, respetando los parámetros determinados en el mismo.

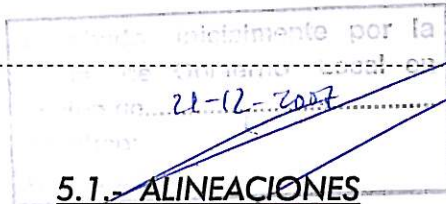
El propio Plan General establece en su normativa, concretamente en el Art. 1.2.2, la posibilidad de utilizar el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento donde se estime necesario para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el Suelo Urbano, con sujeción a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Los criterios que justifican las soluciones adoptadas parten inicialmente de diferenciar las dos áreas donde se materializarán los aprovechamientos, a través de la ordenación de los volúmenes.

La primera de ellas se corresponde a la superficie edificable, donde se implantará la edificación abierta (Norma Zonal 3), aunque habrá de considerarse el adosamiento a la medianera existente y colindante con el Polígono en cuestión.

La otra área se refiere al bloque en Manzana con Patio (Norma Zonal 2₂), que igualmente se afecta por este Estudio de Detalle, con la finalidad de unificar las alineaciones en la Avda. del Birloque, conforme los predios existentes.

Por ello, y en consonancia con la aplicación de los parámetros establecidos en el PGOM, se viabiliza la presente ordenación en base a los siguientes aspectos:



La ordenación establecida se ampara en los siguientes aspectos:

La superficie edificable, calificada como Norma Zonal 3, conlleva a la determinación de un volumen resultante, en base a unas alineaciones que se fijan, considerando la medianera de la edificación existente colindante, así como los obligatorios retranqueos a los linderos. Dicho volumen presenta una forma de U, y con un fondo edificable de 13 m en plantas altas.

El adosamiento está amparado por el apartado 4.d.2) del Art. 7.2.3 PGOM, dado que se cumple con la particularidad y necesidad de eliminar una medianera vista que afecta a la ordenación del Polígono en cuestión.

En cuanto al bloque ordenado por el planeamiento general y calificado como Norma Zonal 2, se reajusta la alineación que se corresponde con el frente al vial del Birloque, logrando así mantener la uniformidad de las alineaciones referente a los bloques que lo circundan y con frente a dicho vial. Se suprime parte de la superficie edificable, compensándose el reajuste con un fondo edificable mayor de 13,05 m. en todo su perímetro.

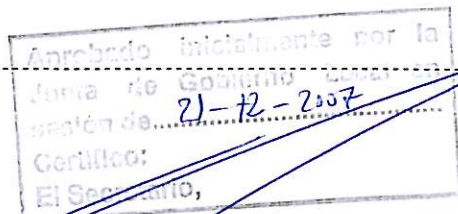
El plano nº 3 de ordenación del ámbito, determina gráficamente las soluciones adoptadas.

5.2.- RASANTE

El plano topográfico refleja las rasantes existentes en el ámbito, además de los puntos de entronque con los viales perimetrales y con la ordenación colindante.

A tales efectos, en el plano nº 3 de ordenación del ámbito, se contemplan las rasantes existentes y las nuevas cotas de entronque con los viales de nueva configuración establecidos en el planeamiento.

Es importante resaltar que dichas rasantes van a condicionar la ordenación en cuanto al cumplimiento de las condiciones de volumen y forma de los edificios.



5.3.- OCUPACIONES

En cuanto a las ocupaciones bajo y sobre rasante delimitadas en las zonas, cabe destacar:

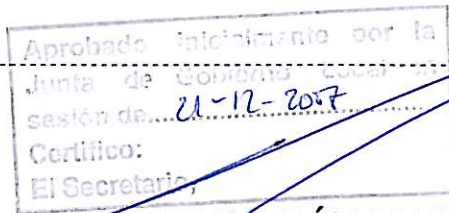
- Para las Plantas Bajo Rasante, se considera la ocupación de la totalidad de las parcelas edificables, exceptuando únicamente la superficie afectada por el retranqueo a la alineación exterior correspondiente a la zona calificada como Norma Zonal 3.

Las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

- PARCELA EDIFICABLE NORMA ZONAL 3..... 2.284,12 M²
- PARCELA EDIFICABLE NORMA ZONAL 2₂..... 2.710,77 M²

- Para las Plantas Sobre Rasante, la ocupación en planta es la definida por las alineaciones, los linderos laterales y el fondo edificable, aunque se posibilita la ocupación de la planta baja en la edificación calificada como Norma Zonal 3. En consecuencia, las superficies ocupadas de cada una de las parcelas edificables es:

- EDIFICACIÓN-NORMA ZONAL 3
 - PLANTA BAJA..... 1.004,40 M²
 - PLANTA ALTA..... 855,04 M²
- EDIFICACIÓN-NORMA ZONAL 2..... 2.127,05 M²



5.4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Tal y como se mencionó anteriormente, la ordenación del Estudio de Detalle, da respuesta a los condicionantes urbanísticos existentes y que afectan al Polígono (edificación lindante con medianera vista, y desajustes de alineaciones, con lo que al reflejar las condiciones topográficas, se hace necesario e imprescindible definir las plataformas de las plantas bajas, con la finalidad de escalonar los volúmenes en uno de los casos, y de acuerdo con la aplicación de las condiciones generales de volumen y forma de los edificios.

Concretamente, el Art. 6.4.4 PGOM define la planta baja como la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o 1,50 m por encima o por debajo de esta rasante, debidamente justificada.

En consonancia con dicha definición y con aplicación de los parámetros de la Norma Zonal 3, se justifica la ordenación de volúmenes en la correspondiente parcela edificable, en cuanto que las plataformas de planta baja están referenciadas siempre dentro del límite de 1,50 m respecto a las rasantes determinadas. Otro aspecto importante es lo referente a los retranqueos, es decir, se establece para el caso más desfavorable la separación de $H/4$ a la alineación exterior, considerando la necesidad de mantener las alineaciones y el volumen del edificio colindante, con la particularidad de que el retranqueo es de 2,50 m, obligando a que la altura resultante del edificio no sobrepase los 10 m, tanto en su fachada principal como posterior.

En el caso de la parcela edificable correspondiente a la Norma Zonal 2₂, se define una única plataforma para la planta baja, dado que no supera en ningún punto la diferencia de 1,50 m por encima de la rasante.

La ordenación de volúmenes, tal y como se puede apreciar en los planos 6 y 7, son el resultado de la definición de las plataformas de planta baja, las ocupaciones señaladas y la máxima altura asignada para ambos casos.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Hay que señalar previamente las modificaciones provenientes del Proyecto de Redelimitación, que se tramita conjuntamente con el Estudio de Detalle, es decir:

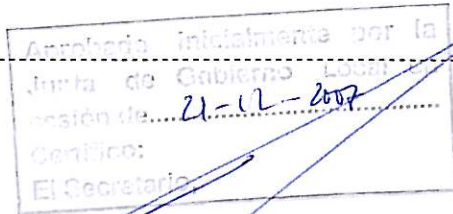
Superficie Total:	8.201,73 m ²
Aprovechamiento Lucrativo:	11.218,79 m ² , de los que 2.710,59 m ² se corresponden con la superficie edificable de la Norma Zonal 3.
Aprovechamiento Tipo:	1,521682 m ² _{etuc} /m ²

EDIFICIO – NORMA ZONAL 2₂

Ocupación Inicial s/PGOM.....	2.127,05 m ²
Nº Plantas.....	4
Aprovechamiento Total.....	8.508,20 m ² (2.127,05x4)
Ocupación Resultante c/el Estudio Detalle.....	2.127,05 m ²
Nº Plantas.....	4
Aprovechamiento Total.....	8.508,20 m ² (2.127,05x4)

EDIFICIO – NORMA ZONAL 3

Superficie Parcela Edificable.....	2.710,59 m ²
Coefficiente de Edificabilidad.....	1 m ² /m ²
Aprovechamiento Lucrativo Máximo.....	2.710,59 m ²



Con el Estudio de Detalle:

Ocupación máx. s/ PGOM . 50% (2.710,59) = 1.355,29 m²

En el E. D. = 1.000,40 M² (36,91%)

Aprovechamiento: 2.710,59 m²

PB: 1.000,40 m²
2 PA: $\frac{1.710,08 \text{ m}^2}{2.710,48 \text{ m}^2}$

Retranqueo: caso más desfavorable – H/4 (separación entre la alineación exterior de la parcela y la edificación.)

H. máx. de coronación: 10 m. → retranqueo: 2,50 m.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE
POL. F11.01

7.- CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con las condiciones exigidas en el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Los Proyectos Técnicos que se realicen tendrán que prever las soluciones más acordes, a efectos de cumplir con las determinaciones establecidas para la accesibilidad de cualquier tipo de usuario.

A Coruña, Septiembre de 2007


Fdo.: El Arquitecto

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

PLANOS