

RESPUESTA AL INFORME EXPTE.2/99
AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA
23 de Febrero de 1999



ANTECEDENTES

En relación al informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal con número de expediente 2/99, con fecha de salida 23 de Febrero de 1999, en relación a la solicitud para la aprobación del Plan Parcial en Suelo Rústico apto para Urbanizar en el lugar de Altamira - La Zapateira, y presentado por esta empresa ante la gerencia de urbanismo con fecha 16 de Diciembre de 1998, se expone la siguiente respuesta.

RESPUESTA

Analizados todos los puntos dispuestos en el informe, a continuación se detalla de igual forma todos ellos. Indicar que esta respuesta se adjunta al documento ya modificado y que llamaremos texto refundido.

TITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

1.3. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se ha corregido y se hace referencia al apartado 3.5.3 de la Instrucción 1/1998

1.3.1. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada.

Se complementa la justificación dando respuesta a los planteamientos establecidos en los apartados 7.5.3. y 7.5.3.1. de la Memoria Justificativa del PGOM.

Finalmente se opta por no incluir las parcelas señaladas al dar como válidas las justificaciones dispuestas, donde a todas luces se demuestra que estas parcelas no quedarán en situación de aisladas, por lo que tampoco se imposibilita su futuro desarrollo urbanístico. Se adjuntan fotografías.



1.3.2. Determinación de los elementos y redes exteriores de infraestructura.

Con respecto a este punto en general se han incluido más documentos en el Anexo nº2 de la memoria donde se completan las dudas planteadas en el informe municipal. De tal forma que según la infraestructura de la que se trataba se ha justificado y aclarado de forma, esperamos, satisfactoria.

Para la red viaria se ha realizado un estudio de viabilidad conforme la ordenación planteada no interferirá en un futuro en la mejora y ampliación de la carretera CP-3006. De igual forma, ante la petición de justificar con un estudio de circulaciones, indicar que la falta de este estudio por parte de la propietaria de la carretera, se hace referencia a los datos de publicaciones técnicas que indican la capacidad suficiente de esta vía frente a la ordenación propuesta.

La red de saneamiento se complementa con un descripción más estricta de las obras que se van a ejecutar por el T.M. de Culleredo para evacuar las aguas fecales. Se acompaña en el anexo el proyecto de canalización que ha sido presentado en el Ayuntamiento de Culleredo para su visto bueno. Se está a la espera del acuerdo que se tomará en comisión de gobierno.

Por lo que se refiere a la traída del agua se hace referencia a los trámites que en estos días se están llevando a cabo con EMALSA, y que todo indica que en breve se dispondrá del proyecto de traída. Es por ello que se plantea dejar condicionada la aprobación definitiva del Plan Parcial a la presentación del citado proyecto.

1.3.3. Integración de la iniciativa en el ámbito de suelo rústico en que se plantea.

En este apartado se justificó en cuatro puntos la inadecuada calificación que para el suelo resultante de la cesión del 10% correspondiente al Ayuntamiento, según se establecía en el apartado 4.2.2.4. de la Memoria Justificativa del PGOM.



Para ello nos apoyamos en la disposición del apartado 5º del artículo 157 de la LSG.

1.3.4. Establecimiento de las garantías para el cumplimiento de las obligaciones.

Se a completado el texto quedando aclaradas las garantías exigidas por los artículos citados.

1.4. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

Se hace referencia a las determinaciones que fija el PGOM.

CAPITULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

3.2. CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL

Haciendo referencia a lo dispuesto en el punto 1.3.3 de esta memoria queda expuesta la improcedencia del destino de viviendas de protección pública.

3.3. CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN

Quedan reflejados los derechos del Ayuntamiento en función del 10% del aprovechamiento tipo que resulta del sector.

3.5.1.1. Unifamiliar

Queda aclarado matizándolo en una nueva redacción.

De todas formas también se han modificado los planos de ordenación.

3.5.1.2. Colectiva

Se elimina el párrafo que hablaba del estudio de detalle.



3.5.2.1. Docente

La aparición de 18 unidades se trataba de una errata puesto que la determinación fijada en el Anexo al RP se cumple con la reserva planteada. Simplemente se resuelve con corregir y poner 16 unidades. De todas formas se ha completado el apartado haciendo un desglose más detallado.

3.5.2.2. Parque Deportivo

Se ha resuelto disponiendo del Parque Deportivo como una dotación de carácter público. De esta forma se cumple con el estándar.

3.5.3. Sistema de Espacios Libres

Se han tenido en consideración estrictamente aquellas áreas que cumplen las determinaciones del anexo al RP. Motivado por ello se ha modificado el Plano correspondiente así como se ha reformado los cuadros del anexo nº1 de la memoria.

3.6. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3.6.3. Red de Energía Eléctrica.

La canalización subterránea que se plantea para la línea de alta tensión se ha grafiado en el Plano RI3.

CAPITULO 4. DETERMINACIONES DEL ÁREA DE REPARTO.

4.3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Tras las indicaciones expuestas en el informe se han tenido en cuenta los coeficientes de ponderación que establece el apartado 7.7.4.2. de la Memoria Justificativa del PGOM.



De igual forma se ha tenido en cuenta las correcciones que se solicitaban para el Parque Deportivo y para el Comercial y Social.

4.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las deficiencias en este apartado se han subsanado con la inclusión de otros puntos, y que son:

- 4.5. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 4.6. COMPROMISOS CON EL AYUNTAMIENTO
- 4.7. GARANTÍAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
- 4.8. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS, USOS Y SUPERFICIES

4. SUPERFICIES

Subsanado

5. ZONIFICACIÓN

Subsanado

6. RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES CONSUMIDAS

Se ha comprobado que la cifra de aprovechamiento máximo no ha sido sobrepasado por la edificabilidad consumida.

MÁXIMO PERMITIDA:	100.273,64 m ²
CONSUMIDA:	100.272,30 m ²



7. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO

Se hace una reseña a lo dispuesto en el punto 1.3.3 de la memoria en cuanto a la posibilidad de revertir el suelo del 10% de cesión.

De la misma manera que se aclara el concepto de la desomogeneización que tendrá el aprovechamiento tipo para hacer efectivo el real.

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

SANEAMIENTO.

Como se ha indicado en el apartado correspondiente de la memoria, se a incluido el proyecto de canalización de fecales presentado ante el Ayuntamiento de Culleredo para su aprobación.

ABASTECIMIENTO.

Si bien todavía no disponemos del proyecto, y con ello del compromiso escrito (si de palabra), la aprobación definitiva del Plan Parcial queda condicionada a la entrega de dichos compromisos y la presentación del proyecto.

RED ELÉCTRICA

Se incluye escrito de la compañía suministradora por la que se acepta el estudio técnico económico realizado por FADESA.

TITULO II. ORDENANZAS REGULADORAS

Art.3 Relación con el Plan General.

Queda reflejado.



Art.6 Supervisión.

Se ha recogido la frase

Art.7 Modificaciones.

Se ha redactado de acuerdo con lo especificado en el Informe Municipal.

Art.9 Clasificación.

Se rehace el artículo haciendo referencia a lo dispuesto en la Instrucción 1/1998 de aplicación de la LSG.

Art.11 Condiciones del PGOM.

Se ha indicado como: *lo dispuesto en el punto 4.2.2.4. de la Memoria Justificativa del PGOM*

Art.14 Aprovechamiento urbanístico.

Se hace referencia al apartado 3.1 de la Instrucción 1/1998 de aplicación de la LSG.

Art.16 Estudio de Detalle

Se hace referencia a los términos que establece la LSG y el RP para formular Estudios de Detalle.

Art.17 Definición

Se ha corregido.

Art.20 y 21

Se ha corregido.

Art.24 Proyecto de Urbanización.

Se ha incluido la necesidad de cumplir con la normativa vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.



Art.26 Simultaneidad.

Se describe de que forma se puede establecer la simultaneidad entre las obras de urbanización y las de edificación. Por lo dispuesto en este artículo se elimina lo que establecía el artículo 28.

Art.27 Clasificación.

Se ha incluido la referencia al PGOM.

Art.33 Pendientes.

Se ha fijado la pendiente máxima de forma estricta en el 12%.

Art.36 Condiciones necesarias.

Se ha eliminado el apartado 2º

Art.38 Red de riego.

Se ha eliminado el apartado 3º que citaba la CPI/96

Arts.40 y 44 Caudales de cálculo.

Se han subsanado las discrepancias, estableciendo en el 40 el caudal punta y en el 44 la forma de calcular los caudales.

Art.45 Obligaciones.

Se ha corregido.

Art.46 Condiciones técnicas.

Se refleja la indicación del artículo 5.2.9.c) del PGOM.

Art.52 Otros servicios.

Se ha corregido.

Art.53 Definición y ámbito.

Se ha corregido.



Art.57 Acceso a los edificios desde las zonas verdes.

Se ha cambiado el título por Acceso a las parcelas desde las zonas verdes.
Se hace hincapié en que los accesos son exclusivamente peatonales.

Art.61 Condición para edificar.

Se hace referencia a lo dispuesto en el artículo 26 de este Plan Parcial, así como a lo establecido por el artículo 54 del RP.

Art.62 Dotaciones mínimas.

Se ha corregido.

Art.65 Alineaciones.

Se ha corregido.

Art.66 Rasantes.

Se hace referencia a lo dispuesto en el artículo 6.3.5. del PGOM.

Art.69 Cierres.

Se ha rebajado la altura máxima maciza a un metro en lugar del uno y medio que se disponía con anterioridad.

Art.70 Muros de contención.

Se ha eliminado el primer apartado y corregido el cuarto obligando, en este último, a que la ocupación bajo rasante sea contada una vez deducidos los retranqueos establecidos para cada tipo de edificación.

Art.72 Cubiertas

Se han respetados los criterios establecidos por el artículo 6.4.3.c) y d) del PGOM para las cubiertas en cuanto a que no se desvirtúan el modo de medición de la altura establecida por estos artículos.



Art.73 Construcciones por encima de la altura máxima de edificación.

Se han suprimido los elementos abuardillados y se hace expresa referencia al artículo 6.4.4. del PGOM.

Art. 74, 75 y 76 Cuerpos volados / Edificabilidad / Sótanos y semisótanos.

Todos ellos respetan y se ajustan a lo establecido por el artículo 6.4.1. del documento de PGOM.

Art. 82 Condiciones de edificación.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 83.

2. Ocupación máxima de parcela: Se define permitiendo ocupar la totalidad de la parcela bajo rasante una vez deducidos los retranqueos mínimos.
3. Retranqueos: finalmente se establecen los de adosados a dos metros de la alineación principal.
5. Altura y número de plantas: se recoge como indica el informe municipal.
8. Aprovechamiento bajo cubierta: corresponde a lo dispuesto en el artículo 6.4.1. del PGOM.
9. Patios: se ha redactado de forma que cumple lo dispuesto por el PGOM.
10. Salientes y vuelos: tal y como establece el propio PGOM en el artículo 6.4.1.e) deja la posibilidad de que las ordenanzas particulares de planeamiento de desarrollo, que es el caso en el que nos encontramos, dispongan condiciones particulares y autoricen balcones, balconadas, miradores y galerías de forma que no sea desvirtuadas (artículo 6.1.2 apartado 3 del PGOM) las descripciones que de estos elementos se hacen en el artículo 6.4.5. del PGOM. Entendemos que tal y como se exponen en las condiciones particulares de este Plan Parcial no se desvirtúan estos elementos, dándolos por válidos.
11. Cornisas y aleros: se ha corregido.

Art.83 Condiciones estéticas.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 84.

Se ha corregido.



Art.86 Condiciones de la edificación.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 87.

7. Cubierta: se delimita y se dispone a lo establecen las condiciones generales de edificación.
12. Salientes y vuelos: la misma justificación se encuentra en el argumento descrito en el art.82 (83) en su punto 10.
13. Cornisas y aleros: se ha corregido.

Art.91 Condiciones de edificación.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 92.

1. Parcela mínima: se establecido una parcela para cada equipamiento.
5. Edificabilidad: se ha eliminado para el docente.
7. Aprovechamiento bajo cubierta: se admite el aprovechamiento.

Art.92 Ámbito.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 93.

Desaparece el destinado a Parque Deportivo puesto que ya no pertenecerá a esta ordenanza. Pasa a estar en la ordenanza 3.

Art.93 Usos y tipologías.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 94.

Se han distinguido que superficie de parcela pertenece a cada uso, tal y como se ha dispuesto en el anexo nº1 de la memoria.

Art.94 Condiciones de la edificación.

Por inclusión de un artículo nuevo pasa a ser el artículo 95.

1. Parcela mínima: se realiza diferenciado.
5. Edificabilidad: el coeficiente de edificabilidad es el mismo para los dos usos.



TÍTULO III. PLAN DE ETAPAS.

3. PLAN DE ETAPAS.

Se ha realizado una descripción más exhaustiva del desarrollo del plan de etapas. Con la corrección del artículo 26 "Simultaneidad" queda aclarado el grado de simultaneidad entre las obras de urbanización y las de edificación.

TÍTULO IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Esta parte del documento se ha ampliado para recoger las indicaciones expuestas en el informe municipal.

TÍTULO V. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

Se ha subsanado

PLANOS DE ORDENACIÓN

Se han modificado. Desaparece el plano de Volumetría PO5.

En el plano PO3 se han distinguido los usos dotacionales anteriormente unidos en una única parcela.

PLANOS DE RED VIARIA

Las dos calles (2a y 2b) que no cumplían con lo dispuesto en el art. 5.2.8. se han corregido.

De la misma forma que ha sido subsanados los datos que faltaban en el plano de rasantes RV3.



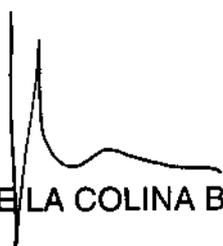
PLANOS DE RED DE INSTALACIONES

En el plano RI3 se ha incluido el trazado subterráneo que se plantea para la línea de alta tensión.

CONCLUSIONES

Todas las respuestas descritas anteriormente han sido recogidas de forma pertinente en los documentos del Plan Parcial. Para ello se ha elaborado un documento de Texto Refundido que acompaña conjuntamente con este informe para que sea elevado por este Ayuntamiento ante los técnicos municipales para que siga los trámites oportunos para su aprobación.

En La Coruña, 26 de Febrero de 1999
LOS ARQUITECTOS REDACTORES



JAVIER DE LA COLINA BÉJAR



ANTONIO DE LA MORENA PARDO

INFORMES MUNICIPALES

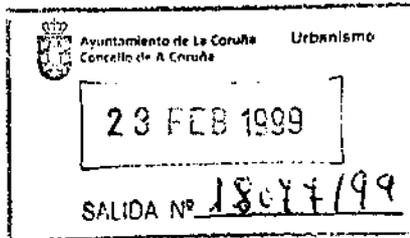


Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

AYTO

URBANISMO
PLANEAMIENTO

Expte.: 2/99



FADESA
Avda. Alfonso Molina
15008 A CORUÑA

En relación con la solicitud para la aprobación del Plan Parcial en Suelo Rústico apto para urbanizar en el lugar de Altamira-La Zapateira, presentado por esa empresa con fecha 16 de Diciembre de 1998, se comunica que por el Arquitecto Municipal se ha emitido el siguiente informe:

"Expte. 2/99

D. José Ares Santiso

En representación de FADESA

Asunto: INFORME DE PLAN PARCIAL EN SUELO RÚSTICO APTO PARA URBANIZAR.

MARCO LEGISLATIVO DE APLICACIÓN.

El Plan Parcial presentado se ha de ajustar a las determinaciones establecidas en la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; artículos vigentes de la Ley 1/92, Texto Refundido de la Ley del Suelo; Ley 1/97, del Suelo de Galicia; y, determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, siendo de aplicación obligada los Títulos V y VI, sobre Condiciones de los Usos y Condiciones Generales de la edificación, respectivamente.

DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

El documento sobre el que se realiza el informe, consta de la siguiente documentación:

1. DOCUMENTO DE MEMORIA DEL PLAN PARCIAL QUE CONTIENE LOS SIGUIENTES APARTADOS

TITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA
TITULO II. ORDENANZAS REGULADORAS
TITULO III. PLAN DE ETAPAS
TITULO IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2. PLANOS

IU INFORMACIÓN URBANÍSTICA
PO PLANOS DE ORDENACION
RV RED VIARIA
IR RED DE INSTALACIONES



A la vista de la documentación aportada para su tramitación, se considera que esta tiene la totalidad de la documentación exigida en la normativa de aplicación.

INFORME TÉCNICO.

TITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

1.3. PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

No se considera que al ámbito del Plan Parcial sea de aplicación lo Dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª, apdo. 3 de la Ley 1/97 del Suelo de Galicia, ya que esta hace referencia a Planes Generales no adaptados a la misma, por lo que habrá que retirar la referencia de la documentación presentada.

1.3.1. Justificación de la viabilidad de la iniciativa planteada.

No se considera suficientemente justificada la delimitación del ámbito de ordenación del Plan Parcial, conforme los criterios establecidos en los apartados 7.5.3. y 7.5.3.1. de la Memoria del Plan General, al no haber efectuado el trámite de consulta previa a la delimitación de un sector en suelo rústico apto para urbanizar.

Se considera conveniente incluir en la delimitación del mismo las parcelas situadas al sur de la actuación, comprendidas entre la carretera CP-3006 y el límite del Plan Parcial presentado, por considerar que la situación de aislamiento en que las deja el sector, imposibilita su desarrollo posterior.

1.3.2. Determinación de los elementos y redes exteriores de infraestructura.

El Plan Parcial debe resolver la conexión de su ámbito de ordenación, con los sistemas generales exteriores a la actuación previstos en el Plan General, realizando a su costa las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, según determina el art.18.3. de la Ley 6/98 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

Asimismo debe de garantizarse " ... un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio. ", conforme se establece en el art. 23.b) de la LSG.

En todo caso, la incesariedad de esta medida debe ser justificada mediante un estudio de circulaciones exigido en el art. 52.2. del Reglamento de Planeamiento.

1.3.3. Integración de la iniciativa en el ámbito de suelo rústico en que se plantea.

Se ha de justificar en el Plan Parcial que, a efectos de la consideración del art. 157 de la LSG, por las características del polígono, no es adecuada la calificación específica de suelo destinado a viviendas de protección pública requerida en el apartado 4.2.2.4. de la Memoria del Plan General.

1.3.4. Establecimiento de las garantías para el cumplimiento de las obligaciones.

Falta completar en la documentación del Plan Parcial el establecimiento de las garantías exigidas en los art. 23.d) de la LSG, y art. 46.c) del RP., del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización y mantenimiento de las mismas por parte de la iniciativa privada.

1.4. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.



Las determinaciones del Plan Parcial se ajustarán además de a los requisitos exigidos en la Ley del Suelo de Galicia, a las determinaciones del Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento y Capítulo 3º del Título III del Plan General vigente.

CAPITULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

3.2. CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL

Se han de tener en cuenta además, los condicionantes derivados del apartado 4.2.2.4. de la memoria del Plan General, en el que se definen los objetivos para el uso residencial, en concordancia con lo ya indicado para el apartado 1.3.3.

3.3. CONDICIONANTES DE LA PROMOCION

El Ayuntamiento tiene derecho al 10% del aprovechamiento tipo que resulte del sector, por lo tanto el aprovechamiento resultante no serán únicamente de iniciativa y promoción privada.

3.5.1.1. Unifamiliar.

En la descripción de las tipologías de vivienda, se hace referencia a que cada una de ellas tiene su porción de parcela con accesos exclusivos e independientes. No obstante en los planos de ordenación se puede observar que algunas de las parcelas grafiadas no tienen acceso directo a viario público, sino que acceden a través de espacios destinados a espacios libres.

De ser así habrá que modificar la calificación específica del suelo, eliminando espacios libres y calificando estos como viarios. Esto conllevaría a rehacer el cómputo de las superficies destinadas a espacios libres.

3.5.1.2. Colectiva.

La posibilidad de redactar estudios de detalle, está en contradicción con lo regulado en el art. 7 de las normas urbanísticas del propio Plan Parcial.

3.5.2.1. Docente.

La reserva de suelo de 12.250 m² destinada al uso docente se considera adecuada conforme a las determinaciones contenidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, con una salvedad, es suficiente para incluir un centro de enseñanza infantil y primaria de 16 unidades y una guardería (10.000 + 2.000), no de 18 unidades y una guardería(11.000 + 2.000) como se indica en el Plan Parcial.

3.5.2.2. Parque Deportivo.

No hay inconveniente alguno para que el Plan Parcial cuente con un Parque Deportivo de carácter privado, siempre y cuando el Plan Parcial tenga prevista la cesión mínima obligatoria contenida en la Ley 6/98 y Ley del Suelo de Galicia, con el estándar establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

La parcela destinada a parque deportivo público ha de diferenciarse de las restantes destinadas a dotaciones públicas de espacios libres del sector, con independencia del cumplimiento del estándar del reglamento para ambos.

3.5.3. Sistema de Espacios Libres.



A los efectos del cómputo de los espacios libres, no tendrán esta consideración aquellos espacios en los que no se pueda inscribir un círculo de 30 m si son jardines, o de 12 m si son áreas de juego y recreo para niños, debiendo tener cada uno de ellos la superficie mínima exigida en el artículo 4º del Anexo al RP.

3.6. CARACTERISTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3.6.3. Red de energía eléctrica

Falta definir, al igual que con el resto de las líneas, las condiciones bajo las que se efectuará la canalización subterránea de la línea aérea de alta tensión que atraviesa el sector, en concordancia con las indicaciones contenidas en el primer párrafo y estudio económico del Plan Parcial. Asimismo falta la grafía de la canalización subterránea de la mencionada línea en el plano RI3.

CAPITULO 4. DETERMINACIONES DEL AREA DE REPARTO.

4.3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

El Plan Parcial no tiene capacidad legal para establecer los coeficientes de ponderación de usos (art. 93.2. LSG), debiendo utilizar los definidos en el apartado 7.7.4.2. de la memoria del Plan General, eso sí, referidos al uso y tipología característico como se establece en el art. 91.3 de la LSG.

Además se ha de tener en consideración lo ya expuesto para los apartados 3.5.2.2. y 3.5.2.3.

4.4. SISTEMAS DE ACTUACION

Falta establecer los compromisos que se deben de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como entre este y los futuros propietarios, establecidos en el art. 46 del RP.

ANEXO 1. CARACTERISTICAS USOS Y SUPERFICIES.

4. SUPERFICIES DE USO DOTACIONAL.

Idem. apartado 3.5.3.

5. ZONIFICACION.

Idem apartados 3.5.2.2. y 3.5.2.3.

6. RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES CONSUMIDAS.

En consideración a los dos apartados precedentes, ha de rehacerse el cómputo de las edificabilidades consumidas, no debiendo sobrepasar el aprovechamiento máximo fijado para el sector por la normativa del Plan General.

7. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS AL MUNICIPIO.

La cesión correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento homogeneizado del sector. Quiere esto decir que para transformarlo en aprovechamiento real, hay que deshomogeneizar, empleando los coeficientes empleados para el cálculo del aprovechamiento tipo, en función de la tipología edificatoria en la que se asigne el aprovechamiento correspondiente.



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Las cesiones de dotaciones, como ya se ha especificado anteriormente, son las indicadas en la Ley del Suelo de Galicia y el Anexo al Reglamento de Planeamiento como mínimas obligatorias para uso residencial en unidad integrada.

ANEXO 2. JUSTIFICACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

SANEAMIENTO.

El Ayuntamiento de Culleredo condiciona la autorización para realizar la red de saneamiento a través de su termino municipal, a la aprobación del Plan Parcial por parte del Ayuntamiento de A Coruña, así como a la rectificación del proyecto de urbanización presentado por FADESA, conforme indicaciones del Ingeniero Técnico Municipal.

No consta, no obstante, en la documentación aportada la aceptación por parte del Ayuntamiento de Culleredo de las modificaciones al estudio aportadas por el solicitante.

ABASTECIMIENTO

No aparece compromiso alguno por parte de la compañía suministradora del servicio, Empresa Municipal de Aguas de A Coruña, sobre la ejecución y puesta en servicio del depósito de aguas previsto.

RED ELECTRICA

Aportan solicitud de FADESA a UNION FENOSA, de certificado de garantía de suministro y punto de entronque, para aportar junto con el Plan Parcial.

No se incluye, no obstante, el certificado emitido por la Compañía.

No hay tampoco compromiso por parte de la compañía para autorizar la realización de la canalización enterrada de las líneas de media y alta tensión que atraviesan el ámbito del polígono.

TITULO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

Art. 3 Relación con el Plan General.

Las normas de carácter general del Plan Parcial, podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en el Plan General arts 5.1.2.1 y 6.1.2.2. del mismo.

Art. 6 Supervisión.

El ayuntamiento es el encargado de la *supervisión y aprobación* del Plan Parcial.

Art. 7 Modificaciones.

Las modificaciones factibles serán las permitidas por la legislación urbanística vigente.

Los estudios de detalle son competentes para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Parcial. Su utilización se ha de ceñir a las competencias que le otorga la Ley del Suelo de Galicia, y el Reglamento de Planeamiento en su caso.

Art. 9 Clasificación.



El Plan General clasifica el ámbito como Suelo Rústico Apto para Urbanizar. La delimitación de un sector sobre el mismo, implica que le será de aplicación el régimen del Suelo Urbanizable.

La aprobación de un Plan Parcial únicamente implica que se ha de considerar como un sector de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, sometido a su Plan de Etapas.

Art. 11 Condiciones del PGOM.

Falta la consideración del 10% de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en el caso de que no se justifique lo inadecuado de su ubicación en el ámbito.

Art. 14 Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios del suelo será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, podrá ser enajenado justificadamente, conforme lo prevenido en el artículo 157 de la LSG.

Art. 16 Estudio de Detalle.

El Plan Parcial no se confeccionará, es el documento que se ha presentado a tramitación.

Regular únicamente, sobre que ámbito podrá redactarse un estudio de detalle, en el caso de ser necesario. Ha de quedar claro que el estudio de detalle únicamente sirve para las determinaciones que le permite la LSG y RP.

Art. 17 Definición.

Las dotaciones del Plan Parcial pueden tener a este como destinatario principal, pero no único. En este caso se entra en contradicción con lo expuesto en la memoria del documento del propio Plan Parcial.

Art. 20 y 21.

Los espacios libres y equipamientos de cesión gratuita, pasarán a ser de dominio y uso público con la aprobación del proyecto de compensación.

Art. 24 Proyecto de Urbanización.

La aprobación del proyecto de urbanización se podrá realizar de forma simultánea a la del presente Plan Parcial.

El proyecto de urbanización deberá, asimismo, justificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 26 Simultaneidad.

Podrán realizarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización, en los términos prevenidos en el art. 54 del RP, concretados en el art. 28 y Plan de Etapas del presente documento.

Art. 27 Clasificación.



**Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña**

Los viales cumplirán también, las condiciones establecidas para los mismos en la normativa del PG.

Art. 33 Pendientes.

Se ha de fijar una pendiente máxima para los viales, no se considera adecuado establecerla como orientativa.

Art. 36 Condiciones necesarias.

Eliminar el apartado 2. No se admitirán captaciones de aguas no municipales.

Art. 38 Red de riego.

El apartado 3, debido a su especificidad, debería ser tratado como un artículo diferenciado. Se cuidará además el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa contra incendios vigente.

Arts. 40 y 44 Caudales de cálculo.

Están repetidos, y además son discrepantes.

Art. 45 Obligaciones.

La justificación que se le exige al proyecto de urbanización en desarrollo del Plan Parcial, corresponde hacerla a este último.

Art. 46 Condiciones técnicas.

Se estará a lo dispuesto en el art. 5.2.9.c) del Plan General, complementado con las condiciones propias del Plan Parcial.

Art. 52 Otros servicios.

El párrafo primero está redactado al revés.

Art. 53 Definición y ámbito.

El contenido es incorrecto. Si tienen una superficie inferior a doscientos metros cuadrados, no computarán para nada. Las condiciones mínimas que han de cumplir vienen establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Art. 57 Acceso a los edificios desde las zonas verdes.

Como quiera que las zonas verdes desde las que se da acceso a los edificios, no tienen condiciones para ser consideradas como tales, se considera mejor eliminar estas del cómputo de la superficie destinada a espacios libres.

Art. 61 Condiciones para edificar.

Idem. art. 26.

Art. 62 Dotaciones mínimas.

2. La dotación de agua, en otro punto del documento, se fija como de trescientos litros por habitante y día.



4. Estas condiciones ya están en las condiciones de uso del Plan General. Si no se es mas exigente, se puede eliminar.

Art. 65 Alineaciones.

Estas ya han sido definidas antes. Además estas claramente definidas en el Plan General art. 6.2.1.

Art. 66 Rasantes.

Definidas en el art. 6.3.5. del Plan General.

Art. 69 Cierres.

Parece excesiva una altura ciega de un metro cincuenta centímetros.

En cumplimiento de los artículos 23.c) y 59, no se permitirán los bloques de hormigón visto, bloques de hormigón decorativo, ni fábricas de ladrillo visto.

Art. 70 Muros de contención.

En el apartado primero, en el caso de que un muro sea coincidente con la alineación de fachada, se computará a los efectos de la altura máxima de la edificación. Lo que es más, la planta inmediatamente superior, medida desde la rasante del terreno siempre que supere la altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) tendrá la consideración de una planta primera, y no baja. (Art.6.4.4. del PG).

En el apartado cuarto, se tendrán en cuenta las superficies computables conforme se indica en el art. 6.4.1. del PG. Además la planta así definida tiene el carácter de planta baja y no de planta inferior a la baja.

Art. 72 Cubiertas.

La medición de las alturas no se corresponde con la definida en el art. 6.4.3.c) y d) del documento del Plan General.

Se considera, no obstante, que el Plan Parcial puede establecer condiciones de estética de las cubiertas diferentes de las definidas en las condiciones generales del Plan General, que no desvirtúen el modo de medición de la altura establecida en el artículo citado anteriormente.

Art. 73 Construcciones por encima de la altura máxima de edificación.

Unicamente se admitirán las construcciones por encima de la altura definidas en el art. 6.4.3.f) o bien los torreones definidos en el art. 6.4.4. del documento del PG, siempre teniendo en cuenta las superficies a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Art. 74, 75 y 76 Cuerpos volados / Edificabilidad / Sótanos y semisótanos.

A los efectos del computo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art. 6.4.1. del PG.

Art. 82 Condiciones de edificación.

2. Falta definir la ocupación permitida bajo rasante en la tipología de edificación unifamiliar adosada.



3. Establecer el retranqueo mínimo de tres metros con respecto a la alineación principal, para la tipología de edificación unifamiliar adosada.
5. Los nueve metros de altura máxima, se medirán en el punto medio de la fachada, desde en el punto de contacto de esta con la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior del forjado de la última planta.
8. El computo de la edificabilidad se realizará conforme al art. 6.4.1. del Plan General.
9. En relación con los patios se estará a lo dispuesto en el art. 6.5.2. del Plan General.
10. En relación con los miradores se estará a lo dispuesto en el art. 6.4.5. del Plan General.
11. El vuelo máximo será de un metro, artículo 6.4.6. del Plan General.

Art. 83 Condiciones estéticas.

La longitud máxima que se permitirá para los frentes de fachada en las viviendas unifamiliares adosadas, será de cien metros.

Art. 86 Condiciones de la edificación.

7. En la definición de la forma de las cubiertas se estará a lo dispuesto en el artículo 72, del documento del Plan Parcial.
12. La dimensión máxima de los miradores será de dos metros y cincuenta centímetros conforme artículo 6.4.5. del Plan General.
13. El vuelo máximo será de un metro, artículo 6.4.6. del Plan General.

Art. 91 Condiciones de la edificación.

1. Hay que definir dos parcelas mínimas. Una para el uso escolar de enseñanza primaria, y otro para el uso de guardería. Estas no podrán ser inferiores que las establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
5. Eliminar la edificabilidad sobre la parcela, las condiciones de los usos del Plan General, ya establecen las condiciones de la edificación en este uso.
7. Eliminar la prohibición de aprovechar el espacio bajo cubierta.

Art. 92 Ambito.

Para el uso de parque deportivo, se tendrán en cuenta las observaciones realizadas para el apartado 3.5.2.2.

Art. 93 Usos y tipología.

Se ha de distinguir, que superficie de parcela se destina para cada uno de los dos usos, Centro Comercial y Centro Social. Cada una de ellas tendrá asignada la edificabilidad que le corresponda para cumplir con el estándar del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Art. 94 Condiciones de la edificación.

1. diferenciar la superficie destinada para cada uno de los usos.



5. La edificabilidad de cada una de las parcelas estará en concordancia con lo establecido para el artículo 93 del Plan Parcial.

TITULO III. PLAN DE ETAPAS.

3. PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo del Plan Parcial implica necesariamente la coordinación de la urbanización a realizar en el mismo, con la ejecución de las obras de conexión a las redes de infraestructuras existentes, tanto en el propio municipio, como en el colindante de Culleredo.

Es necesario pues, en cumplimiento del art. 46 y 54 del RP, aportar los plazos en que se han de realizar cada una de las actuaciones previstas.

Asimismo, se ha de concretar con mayor precisión con que nivel de urbanización, será posible iniciar las obras de edificación, conforme determinaciones del art. 28 del presente Plan Parcial.

TITULO IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANIERO.

Idem apartado 1.3.4.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

Es necesario reflejar en los planos de situación, la localización del Plan Parcial sobre los planos del Plan General vigente.

Con carácter general, los planos que aparecen reflejados en los planos de información, no se corresponden con los aprobados definitivamente por el Ayuntamiento.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Tanto en las tipologías de vivienda unifamiliar como colectiva se confunde el término alineación, con el de posición de edificación en la parcela. Hay que adaptar los planos a las determinaciones del art. 6.2.1. de la Normas Urbanísticas del PGOM, indicando claramente la alineación oficial exterior.

En el plano PO3 ZONIFICACIÓN Y USOS, hay que distinguir dentro de las parcelas de uso dotacional, tanto públicas como privadas, la superficie destinada a cada una de ellas, en función de la pormenorización de usos contenida en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

PLANOS DE RED VIARIA.

Hay viarios grafiados en el ámbito del Plan Parcial que incumplen las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 5.2.8. del Plan General vigente.

En el Plano RV3 RASANTES Y REPLANTEO, solamente aparecen las rasantes en la parte norte del sector, la parte sur carece de las mismas.

El plano RI3 RED DE ENERGIA ELECTRICA, contempla el trazado de la red de Media Tensión aérea que llega por diversos puntos del contorno hasta el límite del sector, donde se soterra para distribuirse a los diversos centros transformadores, desde los que parten las líneas de baja tensión, todas ellas enterradas. No se hace referencia



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

alguna, no obstante al soterramiento de la línea de alta tensión que aparece grafiada en el plano IU6.

A Coruña, 17 de febrero de 1999.

El Arquitecto Municipal, Fdo. Oscar Peña Sánchez"

Lo que se comunica a Vd. para su conocimiento y efectos.

A Coruña, 19 de Febrero de 1999.

EL SECRETARIO, P.D.

Fdo. Jesús Arsenio Díaz García

**RESPUESTA AL INFORME EXPTE.16/99.
AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA
APROBACIÓN INICIAL
25 de Junio de 1999**



ANTECEDENTES

En el expediente 16/99 emitido por el Ayuntamiento de La Coruña con fecha 25 de junio de 1999, en relación a la Aprobación Inicial del Plan Parcial en Suelo Rústico apto para Urbanizar en el lugar de Altamira - La Zapateira, y presentado por esta empresa ante la gerencia de urbanismo con fecha 16 de Diciembre de 1998, se solicita la subsanación de aquellas deficiencias señaladas en los informes técnicos municipales de fecha 6 de abril y 16 de Junio (si bien está fechado, seguramente por error, en abril). La corrección de dichas puntualizaciones será necesaria para poder tramitar la Aprobación Definitiva.

En el documento que se preparó para la aprobación definitiva se subsanan dichas deficiencias, algunas de ellas de forma escrita y reflejadas como tal en la memoria, y otras solucionadas de forma verbal en reunión mantenida con los técnicos municipales.

SUBSANACIONES

Analizados todos los aspectos dispuestos en los informes municipales, a continuación se detalla de igual forma todos ellos. Indicar que este escrito que ahora desarrollamos se adjuntará al documento ya modificado y que llamaremos Aprobación Definitiva.

INFORME DEL 6 DE ABRIL

TITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

1.3.2. Determinaciones de los elementos y redes exteriores de infraestructura

- **Red Viaria**

Se adjunta informe del Servicio de Vías y Obras Provinciales de la Diputación de La Coruña donde se acepta la intervención sobre la carretera



CP-3006, tal y como queda reflejada en los planos de ordenación de este Plan Parcial.

- **Red de Saneamiento**

En fechas posteriores a este informe municipal se ha anexionado el documento solicitado (aprobación en sesión plenaria del Ayuntamiento de Culleredo). Éste se incluye en el anexo nº2 del documento de Aprobación Definitiva.

- **Red de Abastecimiento de Agua**

En el anexo nº2 se incluye el convenio firmado por EMALCSA y FADESA para crear las infraestructuras necesarias que garantizará el abastecimiento de agua.

CAPITULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

3.5.3. Sistema de Espacios Libres

Simplemente se trataba de un error tipográfico que ha sido corregido.

ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

SANEAMIENTO.

Como se ha indicado en el apartado correspondiente de la memoria, se a incluido el proyecto de canalización de fecales presentado ante el Ayuntamiento de Culleredo y documento que acredita su aprobación plenaria.

ABASTECIMIENTO.

Si bien todavía no disponemos del proyecto, si se dispone del convenio firmado entre las partes interesadas.

RED ELÉCTRICA

Se incluye escrito de la compañía suministradora por la que se acepta el estudio técnico económico realizado por FADESA.



TITULO II. ORDENANZAS REGULADORAS

Art.53 Definición y ámbito.

Se ha corregido y consensuado con los técnicos municipales quedando de la siguiente forma:

Comprende los espacios destinados a zonas verdes. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques o jardines cuando fueran de extensión superior a 1.000 m², y con destino a áreas para juego de niños, recreo de los ciudadanos y mejora del ornato público para áreas comprendidas entre 1000 y 200 m².

Art.73 Construcciones por encima de la altura máxima de edificación.

Se han suprimido el último punto del artículo, quedando:

Según se desprende del artículo 6.4.3.f) del PGOM, por encima de la altura máxima de la edificación quedan autorizadas la construcción de cubiertas tal y como se recoge en el artículo anterior y, consiguiendo una integración con la estructura estética del edificio, los siguientes elementos:

- Chimeneas de ventilación y de extracción de humos.
- Locales de maquinarias de ascensores o de refrigeración y ventilación, siempre que se sitúen a una distancia mínima del plano de fachada equivalente a un tercio (1/3) del fondo de la edificación.
- Elementos decorativos de forma puntual en el borde perimetral.
- Los elementos de separación entre azoteas, cuya altura no podrá rebasar un metro setenta y cinco (1.75 m.) medido con respecto a la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable.
- Antenas.

Art. 76 Sótanos y semisótanos.

Se ajustan a lo establecido por el artículo 6.4.1. del documento de PGOM:

En aplicación de lo establecido en el artículo 6.4.1 del PGOM no computarán edificabilidad siempre y cuando no sobresalgan de la rasante un metro cincuenta (1,50 m.), medidos a la cara inferior del forjado, y se destinen a uso de garaje - aparcamiento, cuartos de instalaciones, de basuras, bodegas, maquinaria de ascensor, contadores, grupos de presión y aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligadas, contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio. Si se considerará a efectos de altura máxima permitida. En caso que se supere esta altura, computará



como una planta más, con las excepciones que plantea el art. 6.4.1 según a que se destinen. La altura libre mínima será de dos metros veinte (2.20 m.).

Siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad del Decreto 311/92 se podrán ubicar piezas habitables en una planta semisótano, computando edificabilidad. En la planta sótano se estará a lo que establecen el PGOM de La Coruña.

Art. 83 Condiciones de edificación.

3. Retranqueos: se sustituye dicho párrafo, si bien se acuerda que el ángulo quedará fijado en 25°.

Se establece a 8 metros (8 m.) a eje del vial, y en cualquier caso deberá retranquearse un mínimo de un dos metros (2 m.) de la alineación de parcela. Al lindero posterior tendrán una distancia mínima de cinco metros (5 m.). En los casos particulares que la línea de edificación (plano de fachada) forme con la alineación oficial un ángulo igual o superior a 25°, el retranqueo podrá reducirse a un metro (1 m.) medido entre la alineación y el vértice más próximo a aquella.

5. Altura y número de plantas: se recoge como indica el informe municipal.

Se fija una altura máxima de nueve metros (9 m.), medidos desde el punto medio de la fachada, desde el punto de contacto de ésta con la rasante natural del terreno (entendiendo que la natural es la resultante del Proyecto de Urbanización), hasta la cara inferior del forjado de la última planta. Esta altura es equivalente a un número máximo de tres plantas (B+2).

La altura libre mínima de los pisos será de dos metros cincuenta (2.50 m.), medidos entre suelo y techo, tomando este último como la parte inferior del forjado.

Por la propia configuración del terreno, con fuertes e importantes desniveles y acusadas pendientes en las calles, se considerará que en la tipología de adosados la diferencia de cota originada a lo largo de la fachada continua de la hilera por la rasante de la calle, se resolverá escalonando por las propias divisiones de las viviendas, agrupándolas dos a dos y en casos muy extremos se resolverán de una en una.

8. Aprovechamiento bajo cubierta: se sustituye como se expone en el informe

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que quede inscrito en la envolvente de la cubierta establecida. A efectos de edificabilidad computará la superficie de planta con altura igual o superior a un metro cincuenta (1.50 m.)



9. Patios: se ha redactado de forma que cumple lo dispuesto por el PGOM.

10. Salientes y vuelos: finalmente se consensua con los técnicos, interpretando que, tal y como establece el propio PGOM en el artículo 6.4.1.e) deja la posibilidad de que las ordenanzas particulares de planeamiento de desarrollo, que es el caso en el que nos encontramos, dispongan condiciones particulares y autoricen balcones, balconadas, miradores y galerías de forma que no sea desvirtuadas (artículo 6.1.2 apartado 3 del PGOM) las descripciones que de estos elementos se hacen en el artículo 6.4.5. del PGOM. Entendemos que tal y como se exponen en las condiciones particulares de este Plan Parcial no se desvirtúan estos elementos, dándolos por válidos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, así como los miradores y las galerías, tomados desde el plano de fachada y recayendo sobre las propias parcelas.

Con la finalidad de favorecer una composición que se adapte a criterios estéticos, los miradores se dimensionarán ocupando longitudinalmente hasta las dos quintas partes (2/5) de la fachada de cada vivienda y nunca sobrepasar la dimensión de tres metros (3 m.) en adosados y cuatro metros (4 m.) en los agrupados. Para que el volumen que encierran estas piezas sea similar a las que establece el PGOM, el vuelo máximo será de ochenta centímetros (80 cm.) para ambas tipologías. Se separarán entre sí al menos sesenta centímetros (60 cm.).

Por el propio hecho de que el vuelo no sobrepasa en ningún momento la alineación de parcela, es decir, no invade el vial o el espacio libre público, se permite dejar la altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier cuerpo volado y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma, con la misma dimensión que se establece para la altura mínima libre en vivienda, fijada en dos metros cincuenta (2.50 m.).

Art.87 Condiciones de la edificación.

8. Aprovechamiento bajo cubierta: se dispone como indica el informe

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que quede inscrito en el volumen establecido para la cubierta.

A efectos de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el artículo 6.4.3 del PGOM.



12. Salientes y vuelos: se dispuso como indicaron los técnicos municipales.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas, así como los miradores y las galerías, incluso en las fachadas que den a patios. Habrán de cumplir las condiciones que establece el PGOM, a efectos de no computar edificabilidad. Su referencia será siempre a la fachada y recayendo dentro de la propia parcela.

TÍTULO V. PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos PO1 y PO4 se han corregido tal y como se indica en el informe.

INFORME DEL 16 DE JUNIO

El informe se realiza a petición de la Directora Adjunta del Servicio de Urbanismo, y dando respuesta al informe emitido por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda fechado el 7 de Mayo de 1999.

De todos los aspectos que en él se disponen tan solo dos quedan pendientes de aclararse, o al menos complementar, en el documento del Plan Parcial. En concreto se trata del punto "PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO" y "ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS"

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

En cumplimiento del artículo 7.d) del Anexo al real Decreto 2159/78, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, se reestructuran y redistribuyen las plazas de aparcamiento. Para ello se elabora de nuevo el Plano RV1 y se rehace el apartado 3.5.6 de la memoria.

ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

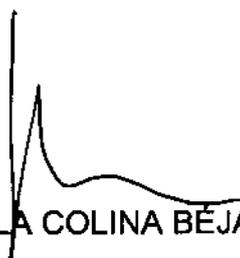
Como complemento a lo ya dispuesto en la memoria y ordenanzas, donde se recalca que se han de cumplir las determinaciones de la Ley 8/97, de 20 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, en la Comunidad Autónoma de Galicia, se elabora un nuevo plano, numerado como PO7 ITINERARIOS PEATONALES. LEY 8/1997.



CONCLUSIONES

Todas las respuestas descritas anteriormente han sido recogidas de forma pertinente en los documentos del Plan Parcial, para que sea elevado por este Ayuntamiento ante los técnicos municipales y siga los trámites oportunos para su Aprobación Definitiva

En A Coruña, 26 de Agosto de 1999
LOS ARQUITECTOS REDACTORES



JAVIER DE LA COLINA BÉJAR



ANTONIO DE LA MORENA PARDO

INFORMES MUNICIPALES



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

URBANISMO

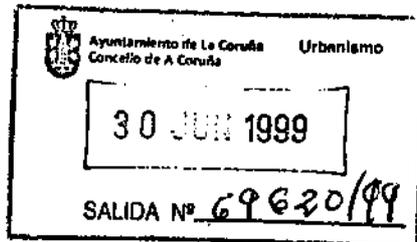
Planeamiento

Exp. 16/99

FADESA

Avda. Alfonso Molina, s/n

15008 A CORUÑA



Por la Alcaldía Presidencia y en la fecha indicada se ha dictado la siguiente:

“PROVIDENCIA

ANTECEDENTES

Por la empresa FADESA se presenta para su tramitación Plan Parcial del S.R.A.U. en el Lugar de Altamira-La Zapateira. Este proyecto se informó por los técnicos municipales en el sentido de que deberían subsanarse una serie de deficiencias.

Con fecha 1 de marzo de 1999 se presenta por la empresa un texto refundido del documento. Este documento fue informado por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda con fecha 7 de mayo de 1999 y por los arquitectos municipales en informes de 6 y 16 de abril de 1999, en los que se señalan deficiencias no subsanadas en el texto refundido ni en la documentación presentada con posterioridad y que deberán ser incorporadas al documento definitivo del plan parcial.

INFORME

Con respecto al informe emitido por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, se ha presentado por la empresa documentación adicional que subsana en su mayoría las deficiencias señaladas, como se recoge en el informe técnico municipal de fecha 16 de abril.

No obstante, el documento del Texto Refundido deja aun sin resolver determinados aspectos señalados por los técnicos municipales, que deberán corregirse e incorporarse al documento para la aprobación definitiva.

El órgano competente para la aprobación inicial es la alcaldía Presidencia, en aplicación de lo dispuesto en el art. 22.2 c) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 11/1999.

Por lo expuesto,

HE RESUELTO:

1. Aprobar inicialmente el Plan Parcial en S.R.A.U. en el Lugar de Altamira-La Zapateira, presentado por FADESA, debiendo subsanar, previa a la aprobación definitiva, las deficiencias señaladas en los informes técnicos municipales de fecha 6 y 16 de abril de 1999.



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

2. Ordenar la publicación de la presente Resolución en la forma legalmente prevista.

A Coruña, 18 de junio de 1999, EL Alcalde (firmado)*.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos de corrección de las deficiencias indicadas, con el fin de tramitar la aprobación definitiva al mencionado proyecto.

Se adjunta fotocopia de los informes municipales de fecha 6 y 16 de abril del presente año.

A Coruña, 25 de junio de 1999

EL SECRETARIO



Fdo.: Jesús Arsenio Díaz García.



URBANISMO

Area de Planeamiento
Oficina Técnica

Informe al documento TEXTO REFUNDIDO Plan Parcial en Suelo Rústico Apto para Urbanizar Altamira. A Zapateira. A Coruña

Siguiendo el orden y numeración establecidos en dicho documento, cabe señalar las siguientes observaciones:

1.3.2. Determinación de los elementos y redes exteriores de infraestructura.

- RED VIARIA:

Se dice que la intervención en la carretera provincial cuenta con el visto bueno de la Diputación, pero no se aporta dicho visto bueno. Como intensidad de tráfico y capacidad actual no se incorpora estudio, sino referencia a una publicación.

- RED DE SANEAMIENTO:

El Ayuntamiento de Culleredo, en un informe, condiciona la autorización a la presentación de un proyecto técnico. En la documentación del P.P. se justifica la presentación del citado proyecto (8-Enero-1999), pero no la aprobación.

- RED ABASTECIMIENTO DE AGUA:

No se aporta justificantes de EMALCSA, relativos al proyecto de ampliación de red (depósito y bombeo desde la ETAP de LA TELVA).

Se ofrece el compromiso de presentación del proyecto mientras se tramite el P.P., dejando condicionada la aprobación de éste a la entrega del proyecto.

3.5.3. Sistema de Espacios Libres

Se indica que se han dispuesto tres zonas verdes destinadas a jardín, cuando en realidad son dos.

ANEXO 2:

- SANEAMIENTO: igual observación que a 1.3.2
- ABASTECIMIENTO: igual observación que a 1.3.2
- RED ELÉCTRICA: no se incluye certificado de UNION FENOSA de garantía de suministro y punto de entronque.

El documento de UNION FENOSA aportado es una estimación presupuestaria correspondiente a obra de desvío de instalaciones, no de soterramiento de las mismas.

Art. 53: la definición sigue siendo confusa.

Art. 73: no se entiende el último punto de este artículo. Debe eliminarse.

Art. 76: en adecuación al art. 6.4.1 del P.G.O.M., no computarán las instalaciones que sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio, pero no "las estancias que sin ser de obligada instalación...".



Art. 83.3: sustituir el último párrafo de Adosados por el siguiente:

"En los casos particulares en que la línea de edificación (plano de fachada) forme con la alineación oficial un ángulo igual o superior a 30° el retranqueo podrá reducirse a 1 metro medido entre la alineación y el vértice más próximo de aquella".

Art. 83.5: Altura y número de plantas: corregir la redacción del primer párrafo de este punto del siguiente modo:

"Se fija una altura máxima de nueve metros (9 m.), medidos en el punto medio de la fachada, desde el punto de contacto de ésta con la rasante natural del terreno, hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

Esta altura es equivalente a un número máximo de tres plantas (B + 2)".

Art. 83.8: Sustituir última frase por:

"A efectos de edificabilidad computará la superficie de planta con altura igual o superior a un metro cincuenta (1,50 m.)".

Art. 83.9: Se estará a lo dispuesto en el art. 6.5.5 del P.G.O.M.

Art. 83.10: Se estará a lo dispuesto en el art. 6.4.5 del P.G.O.M.

Art. 87.8: A efectos de cómputo de edificabilidad, según el art. 6.4.3 del P.G.O.M.

Art. 87.12: La dimensión máxima de los miradores será de dos metros y cincuenta centímetros, conforme al 6.4.5 del P.G.O.M.

Plano PO1: Pese a que en art. 84 se señala para viviendas unifamiliares adosadas un adosamiento máximo de 100 metros de longitud total de fachada en este plano se representa para la parcela Vua-15 un frente de fachada de 112 m.

Plano PO4: ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

En la identificación de los grafismos debiera figurar el correspondiente a alineación. La identificación de suelo de uso residencial o dotacional no es transcendente dada la especificidad de este plano.

En cuanto a retranqueos, no se determina en plano ninguno por lo que, para evitar ambigüedades o confusiones, sería conveniente eliminar este concepto del título del plano, o representarlos realmente, incluyendo aquellos que han de ser mayores que los mínimos establecidos con carácter general (retranqueos laterales en cabezas de parcela Vua-15 para evitar que con el adosamiento se superen 100 m. de frente edificado).

A Coruña, a 6 de abril de 1999

EL ARQUITECTO DE LA SECCION DE PLANEAMIENTO,

Fdo.: Rafael González-Cebrián Tello



Expte. 2/99

D. José Ares Santiso
En representación de: FADESA S.A.

INFORME PLAN PARCIAL EN S.R.A.U. EN EL LUGAR DE ALTAMIRA. LA ZAPATEIRA- A CORUÑA, PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL.

Se realiza el presente informe técnico a la solicitud de aprobación inicial del Plan Parcial presentado por FADESA, a petición de la DIRECTORA ADJUNTA DEL SERVICIO DE URBANISMO, con fecha 14 de junio de 1999.

ANTECEDENTES

- 1.- Con fecha 16 de diciembre de 1998, FADESA S.A., presentó un Plan Parcial delimitado en S.R.A.U., para su tramitación.
- 2.- Con fecha 17 de febrero de 1999, se emitió informe municipal en el que se solicitaba la subsanación de una serie de deficiencias detectadas.
- 3.- El día 1 de marzo de 1999, se presentó un texto refundido del documento, conteniendo las modificaciones indicadas en el informe anterior.
- 4.- El Texto refundido se remitió con fecha 9 de abril de 1999, para su informe previo a aprobación inicial a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.
- 5.- Asimismo fue informado nuevamente con fecha 6 de abril, por los servicios técnicos municipales, detectando alguna deficiencia que no fue corregida satisfactoriamente del primer informe emitido.
- 6.- Con fecha 7 de mayo de 1999, se recibió el informe emitido por la Consellería, en el que se solicita aclaración y/o rectificación sobre determinados aspectos del documento.

INFORME TECNICO

Con respecto al *informe emitido por los servicios técnicos municipales* con fecha 6 de abril de 1999, se hace necesario incorporar las correcciones indicadas en el documento del Plan Parcial presentado.

En relación con el *informe emitido por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda*, se hace constar lo siguiente:

INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- 1.- Respecto a la ampliación o refuerzo de la carretera CP-3006, el Plan Parcial prevé espacio suficiente para proceder a su futura ampliación si ello fuese necesario, no obstante previamente a la aprobación definitiva se modificará el documento si la necesidad se dedujera del informe previo a la aprobación definitiva que emita la administración titular de la misma.

La necesidad de garantizar la continuidad de los viarios de conexión entre los municipios de Culleredo y A Coruña, es una imposición realizada desde el propio Plan General, y se refiere básicamente a los viarios ya existentes en el momento de la aprobación definitiva de este. Por tanto no ha de tenerse en consideración de momento para el nuevo viario de tipo bulevar propuesto por el plan parcial, lo que no es impedimento alguno para que desde el planeamiento de desarrollo puedan plantearse nuevos trazados viarios, que en cualquier caso obligarían a los futuros desarrollos del termino municipal colindante (si en su plan general se aprueban consideraciones similares).

OK



Expte. 2/99

D. José Ares Santiso
En representación de: FADESA S.A.

INFORME PLAN PARCIAL EN S.R.A.U. EN EL LÚGAR DE ALTAMIRA. LA ZAPATEIRA- A CORUÑA, PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL.

2.- Red de energía eléctrica. El plan parcial prevé en el plano RI3, y así lo señala, la canalización subterránea para la línea de alta tensión que atraviesa el ámbito. Así mismo se incluye un escrito de la compañía suministradora por el que se solicita el abono de la cantidad de 55.149.690 pts, para hacer frente a los costes del citado soterramiento (aunque la notificación le denomina desvío)

3.- Red de abastecimiento de agua. Con fecha 10 de junio de 1999, se adjunta acuerdo formalizado entre FADESA S.A. y EMALCSA, por el cual esta última empresa garantiza el suministro de agua para el ámbito del plan parcial.

4.- Red de saneamiento. Se adjunta escrito emitido por la Secretaria del Ayuntamiento de Culleredo, en el que se certifica que en el Pleno Municipal del día 30 de marzo de 1999, se aprobó el proyecto del colector de fecales, tramo Zapateira-Ponte da Balsa, con lo que se considera garantizada la conexión a los servicios.

INTEGRACIÓN EN EL AMBITO DEL SUELO RÚSTICO.

El viario proyectado por el plan parcial, es una imposición del plan general para aquellos ámbitos que se desarrollen adosados al límite del término municipal entre los mojones 25 y 29. Esta determinación proviene del acta de deslinde de ambos términos municipales, aprobada con fecha 8 de julio de 1993. Se considera por tanto adecuada su previsión en el ámbito del plan parcial.

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se considera necesario cumplir las disposiciones contenidas en el artículo 7.d) del Anexo al Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se entiende que el Plan Parcial cumple con las determinaciones de la Ley 8/97, de 20 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de barreras, en la Comunidad Autónoma de Galicia.

CONCLUSIONES

El Plan Parcial cumple con las condiciones exigidas por la legislación urbanística en materia de urbanismo y Reglamentos que la desarrollan, no obstante es necesario prever las dotaciones de aparcamientos públicos indicadas en la Ley 1/97, de 24 de marzo, del suelo de Galicia, según se indica en el informe de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda.

A Coruña, 16 de abril de 1.999
El Arquitecto Municipal

Fdo: D. Oscar L. Peña Sanchez.