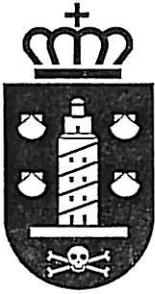


GBA/13/2000

EDD 7/2000

OFICINA TÉCNICA

GIS 68



AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

Concello de A Coruña

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de15 SET. 2000.....
Certifico:
El Secretario,

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ESTUDIO DE DETALLE PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS

Aprobado inicialmente
por la Comisión de Gobierno
en sesión de9 JUN. 2000.....
Certifico:
El Secretario,

INDICE

1. MEMORIA	2
1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN.....	2
1.2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.....	2
1.3. DELIMITACIÓN.....	7
2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	8
2.1. FINALIDAD.....	8
2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.....	8
2.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES.....	11
3. PLANOS	13
3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	14
1. Zonificación del Plan Parcial Parque de Eirís.....	15
3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	16
1. Ámbito.....	17
2. Ordenación de volúmenes.....	18
3. Parcelación indicativa.....	19

1. MEMORIA

1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

En el mes de noviembre de 1999 se aprobó definitivamente el Plan Parcial Parque de Eirís, iniciándose el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley del Suelo de Galicia, se redacta este Estudio de Detalle para completar y adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

La finalidad de este Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de edificación en bloque abierto en el interior de las parcelas así calificadas por el plan parcial, estableciendo simultáneamente una nueva parcelación indicativa.

1.2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El ámbito objeto del Estudio de Detalle coincide con las parcelas calificadas con la norma zonal 3, "residencial-abierta" del Plan Parcial Parque de Eirís que desarrolla el sector S-6 del Plan General vigente y que fue aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 1999.

El Plan Parcial establece dos únicas tipologías edificatorias para el uso residencial, residencial colectiva en bloque abierto y residencial unifamiliar aislada y adosada. La ordenación propuesta completa la ordenación de la tipología residencial colectiva en bloque abierto y establece una nueva parcelación indicativa.

Se reproduce a continuación la Norma Zonal residencial 3, edificación abierta, establecida en el Plan Parcial.

5.2. Zona residencial 3: edificación abierta

5.2.1. Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de Ordenación nº2.1: "Zonificación" como zona residencial 3: Edificación abierta.

En función de sus características y situación dentro del ámbito, la zona residencial 3 se va a calificar en tres grados:

- Grado 1: Corresponde a la edificación de once alturas (B + 10) situada al oeste del ámbito, limitada por la avenida de Monelos, la calle Oleoducto, los terrenos del Ministerio de Fomento, el suelo urbano y el parque de Eirís.
- Grado 2: Corresponde a la edificación de cinco alturas (B + 4) situada al norte del ámbito, limitada por el colegio de Eirís, por los viarios de nueva creación y por suelo urbano.
- Grado 3: Corresponde a la edificación de cuatro alturas (B + 3) situada al este del ámbito, limitada por suelo urbano, por parte del equipamiento docente y por el nuevo viario que discurre próximo al aparcamiento de la Residencia Sanitaria Juan Canalejo.

5.2.2. Uso y tipología características

El uso característico es el RESIDENCIAL, con una tipología edificatoria de edificación aislada en bloque abierto, con o sin patio de parcela, pudiendo ser éstos abiertos o cerrados.

5.2.3. Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.2.4. Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima:

Se señala una parcela mínima de cuatrocientos metros cuadrados de superficie (400 m²), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación nº 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) *Altura de la edificación:*

Están determinadas en función de los grados asignados a la edificación:

- Grado 1: *Número de plantas: once (B + 10)*
Altura de la edificación: treinta y tres metros (33 m)

- Grado 2: *Número de plantas: cinco (B + 4)*
Altura de la edificación: dieciséis metros (16 m)

- Grado 3: *Número de plantas: cuatro (B + 3)*
Altura de la edificación: trece metros (13 m)

Se autoriza la ocupación bajo cubierta.

d) *Aprovechamiento lucrativo:*

Está determinado en función de los grados asignados a la edificación:

- Grado 1: *Setenta y dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados, (72.192 m²).*
- Grado 2: *Veinticinco mil novecientos veinte metros cuadrados, (25.920 m²)*
- Grado 3: *Veintisiete mil trescientos sesenta metros cuadrados, (27.360 m²).*

e) *Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones*

e.1) Retranqueos. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10 m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI, del Plan General

e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura $H/3$, con mínimo de 4 metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.*
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.*
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.*
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).*

f) Condiciones de ocupación

Serán las resultantes de aplicar las condiciones del apartado anterior, punto e.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

h) Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 metros en cada extremo de la misma.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

i) *Cornisas y aleros.*

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00 m.

j) *Condiciones de estética.*

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrá superar los 70 m, independientemente de salientes y vuelos, a no ser que mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se garantice la permeabilidad de vistas del conjunto.

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanas porticadas, que no podrán cerrarse más que por verjas o elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.

El resto de las condiciones de composición son libres.

En el caso de no ser ejecutada cada parcela correspondiente al grado 1 por un único promotor, en forma de edificio único, las edificaciones resultantes deberán mantener un criterio homogéneo en la composición y los acabados de fachadas.

k) *Tratamiento de los espacios libres de parcela*

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.2.5. Condiciones de los usos

a) Usos compatibles

- 1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.*
- 2) Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.*
- 3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.*
- 4) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.*
- 5) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.*
- 6) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.*

b) Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

El Estudio de Detalle deberá ceñirse a las posibilidades de ordenación que le atribuye el artículo 30.1 a 3 de la LSG y 65 del RP.

1.3. DELIMITACIÓN

La delimitación del Estudio de Detalle se limita a las parcelas calificadas con la norma zonal 3, "edificación abierta", señaladas en el plano nº 1 "Ámbito".

La relación de propietarios afectados es la incluida en el apartado 3.6 de la Memoria del Plan Parcial Parque de Eirís.

2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

2.1. FINALIDAD

La finalidad del Estudio de Detalle es la aprobación de una nueva ordenación de volúmenes que, cumpliendo con las condiciones de retranqueo establecidas en el plan parcial, permita realizar una reparcelación con el mayor número de parcelas posibles, de tal modo que sean adjudicables de forma independiente o en proindiviso al menor número de propietarios.

2.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

El Estudio de Detalle debe ordenar los volúmenes de la edificación en bloque abierto, norma zonal 3, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial vigente.

Se establece una ordenación de volúmenes y una nueva parcelación indicativa acorde con dicha ordenación. La posición de la edificación y la identificación gráfica de los volúmenes queda reflejada en el plano nº 2 "Ordenación de Volúmenes" y está condicionada básicamente, por las condiciones de retranqueos a linderos y alineación de parcelas establecidas en la norma zonal 3 del Plan Parcial de aplicación. Las condiciones de retranqueos están establecidas en función de la altura de la edificación.

Los aprovechamientos establecidos por el Plan Parcial para cada una de las zonas de ordenación en bloque abierto son las siguientes:

GRADO 1

VOLUMEN	SUPERFICIE EN PLANTA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)
A	4.597	53.709
B	1.582	18.483
TOTAL	6.179	72.192

GRADO 2

VOLUMEN	SUPERFICIE EN PLANTA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)
C	2.238	12.752
D	2.311	13.168
TOTAL	4.549	25.920

GRADO 3

VOLUMEN	SUPERFICIE EN PLANTA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)
E	1.323	5.977
F	1.297	5.859
G	1.068	4.825
H	1.067	4.821
I	1.301	5.878
TOTAL	6.056	27.360

De acuerdo con esta ordenación de volúmenes y la nueva parcelación indicativa, los aprovechamientos son los siguientes:

GRADO 1

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)
1	2.207	1.183	13.758
2	2.207	1.186	13.792
3	3.323	1.152	13.526
4	3.185	1.076	12.633
5	1.145	361	4.218
6	1.146	512	5.982
7	986	441	5.152
8	986	268	3.131
TOTAL	15.181	6.179	72.192

GRADO 2

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)
22	716	441	2.513
23	440	237	1.350
24	819	441	2.513
25	714	441	2.513
26	440	237	1.350
27	819	441	2.513
28	780	484	2.758
29	481	246	1.402
30	1.835	909	5.179
31	1.261	672	3.829
TOTAL	8.305	4.549	25.920

GRADO 3

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE OCUPADA (m ²)	APROVECHAMIENTO (m ²)
9	1.442	642	2.900
10	1.504	681	3.077
11	1.597	702	3.171
12	1.932	595	2.688
13	1.247	648	2.874
14	412	210	976
15	525	210	976
16	1.203	649	2.878
17	475	209	972
18	406	209	972
19	1.269	725	3.222
20	593	292	1.347
21	663	284	1.310
TOTAL	13.268	6.056	27.360

Las parcelas 1 y 2 de la zona residencial 3, grado 1 se destinan a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, tal y como se establece en el Plan Parcial.

Podrán modificarse las dimensiones y posición de la edificación siempre que se respeten las condiciones de retranqueo, altura y distancia entre edificaciones establecidas en el Plan Parcial.

No obstante, se ha de mantener necesariamente el adosamiento de bloques en los linderos medianeros establecidos en el Estudio de Detalle, o en los linderos resultantes de la parcelación definitiva aprobada en el proyecto de reparcelación, con la finalidad de no generar medianeras vistas de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales de la edificación establecidas en el Plan General vigente.

En aplicación del artículo 54.2 de la LSG, la ordenación de volúmenes contenida en el Estudio de Detalle, se considera condición suficiente para constituir sobre las parcelas resultantes las servidumbres legales de paso, luces y vistas, necesarias para hacer posible la construcción de viviendas que tengan la consideración de exteriores, conforme la definición contenida en el plan general.

2.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

Se acompañan a continuación los cuadros comparativos de edificabilidades del Plan Parcial y del Estudio de Detalle para cada grado de la zona residencial 3.

GRADO 1

PARCELA PP N°	PARCELA ED N°	SUPERFICIE PP (m ²)	SUPERFICIE ED (m ²)	APROVECHAMIENTO PP (m ²)	APROVECHAMIENTO ED (m ²)
1	1		2.207		13.758
1	2	4.809	2.207	27.550	13.792
2	3		3.323		13.526
2	4	6.113	3.185	22.535	12.633
3	5		1.145		4.218
3	6		1.146		5.982
3	7		986		5.152
3	8	4.263	986	22.107	3.131
TOTAL		15.181	15.181	72.192	72.192

GRADO 2

PARCELA PP N°	PARCELA ED N°	SUPERFICIE PP (m ²)	SUPERFICIE ED (m ²)	APROVECHAMIENTO PP (m ²)	APROVECHAMIENTO ED (m ²)
4	22		716		2.513
4	23		440		1.350
4	24		819		2.513
4	25		714		2.513
4	26		440		1.350
4	27	3.950	819	12.960	2.513
5	28		780		2.758
5	29		481		1.402
5	30		1.835		5.179
5	31	4.355	1.261	12.960	3.829
TOTAL		8.305	8.305	25.920	25.920

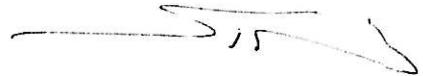
GRADO 3

PARCELA PP N°	PARCELA ED N°	SUPERFICIE PP (m ²)	SUPERFICIE ED (m ²)	APROVECHAMIENTO PP (m ²)	APROVECHAMIENTO ED (m ²)
13	9	1.442	1.442	2.850	2.900
14	10	1.512	1.504	2.850	3.077
15	11	1.589	1.597	2.850	3.171
16	12	1.931	1.932	2.850	2.688
17	13	1.124	1.247	2.850	2.874
18	16	1.084	1.203	2.850	2.878
19	14		412		976
19	15	1.059	525	2.565	976
20	17		475		972
20	18	1.002	406	2.565	972
21	19	1.504	1.269	2.565	3.222
22	20		593		1.347
22	21	1.021	663	2.565	1.310
TOTAL		13.268	13.268	27.360	27.360

Con lo que se justifica el cumplimiento del artículo 66.2 del Reglamento de planeamiento vigente.

Se considera suficientemente expuesto y razonado el presente documento para aprobación inicial del Estudio de Detalle del Plan Parcial Parque de Eirís, A Coruña, por todo lo cual se somete a la revisión y, en su caso, aprobación por el Exmo. Ayuntamiento de A Coruña.

Los directores del equipo redactor



Fdo. Ramón del Cuillo Martínez-Ridruejo
Ingeniero de Caminos, C y P. PROINTEC, S.A.

Fdo. Ignacio Martínez-Ridruejo
Arquitecto. PROINTEC, S.A.

3. PLANOS

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Zonificación del Plan Parcial Parque de Eirís