Cod: 05/01
Fecha: MAYO 2.002.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesion de 11 diciembre 2002
Certifico:
El Secretario P.D.

ESTUDIO DE DETALLE DEL POLIGONO H.11.03:

TEXTO REFUNDIDO DEL DOCUMENTO
PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Situación:
AVENIDA DE MONELOS. EIRIS. LA CORUÑA

Promotor:
CONSOLIDADA DE PROMOTORES, S.A.

arquitecto.
FRANCISCO JAVIER CORREDOIRA ISASI
Colegiado 1043
Avda. de Monelos-Eirís de arriba, 25 bajo-LA CORUÑA Tlfno:981 13 40 11

INDICE DE LA MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

1.- PROMOTORA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

3.- NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.- MARCO URBANÍSTICO.

5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS CATASTRALES.

6.- RELACIÓN DE COLINDANTES.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

- 7.1.- AMBITO.
- 7.2.- ALINEACIONES Y RASANTES DEL NUEVO VIARIO.
- 7.3.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 7.4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

9.- ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO PREVISTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

10.- CONCLUSIÓN.

0.- ANTECEDENTES.

Con fecha 4 de junio de 2.001, se presenta por Consolidada de Promotores, S.A., Estudio de Detalle POL H.11.03, para su tramitación. El Estudio de Detalle tiene por objeto establecer las rasantes de los viarios de la Avenida de Monelos, vía perimetral oeste del Parque Ofimático y nuevo viario que une las referidas vías y ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la ficha del polígono (Norma Zonal 3. Edificación abierta).

Fue objeto de informes de técnicos municipales, de fecha 3 de septiembre y 25 de octubre de 2.001, concluyéndose con que los informes son favorables al documento presentado para su aprobación el día 19 de octubre de 2.001.

La COMISION DE GOBIERNO en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2.001 acordó: "Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del POL.H.11.03. presentado por Consolidada de Promotores, S.A. y que tiene por objeto establecer las rasantes de los viarios de la Avenida de Monelos, vía perimetral oeste del Parque Ofimático y nuevo viario que une las referidas vías, y ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la ficha de polígono"; y proceder a la exposición pública por el plazo de un mes del documento, anunciándose así en el DOG (29/11/2001) y en los periódicos de mayor circulación en la provincia (26/11/2001).

El 20 de diciembre de 2.001 fue presentada ALEGACIÓN al Estudio de Detalle por D. MANUEL RODILLA BARRIO, en la que se solicita modificación de la distancia al camino de 23,75 a 28,00 metros hacia el Norte, así como se incremente la superficie de la parcela (Ref. catastral 8991614) de 984,98 m^2 a 1.013 m^2. El 23 de enero de 2.002 se informa por el Aparejador Municipal:

> Visto lo solicitado, se informa que los aspectos sobre los que se requiere modificación no son contemplados en el E.D., ya que su finalidad es el Reajuste de alineaciones y rasantes, así como la ordenación de los volúmenes de edificación.
> Los aspectos a los que se refiere la alegación deberán ser resueltos en fases posteriores del desarrollo del planeamiento.

El 28 de diciembre de 2.001 el Ministerio de Fomento presenta escrito en el Registro Municipal, en el que se manifiesta:

> En relación con la aprobación inicial del estudio de detalle del POL.H.11.03. en la Avda. de Monelos y Parque Ofimático, en éste término municipal se tendrá en cuenta, en orden al establecimiento de rasantes, el proyecto de OBRA: 41-LC-2680- Conexión-550 con N-VI y Puerto.

El presente documento se redacta principalmente para tener en cuenta el citado proyecto de Conexión 550 con N-VI y Puerto; así se introducen ahora las siguientes modificaciones:

- Se señala el ámbito total expropiado por el Ministerio de Fomento dentro del ámbito del Polígono H.11.03, en detrimento de las parcelas catastrales números 8993802 y 8991602.

- Se modifican las secciones transversales del Polígono para adaptar la sección 1, que atraviesa el ámbito expropiado, a los perfiles transversales y longitudinales del eje 30, que figuran en el citado proyecto de obra (clave: 41-LC-2680).En éste ámbito expropiado se resuelve la transición entre el volumen edificable y la vial L-L´ mediante un talud, solución que permite la no vinculación física de uno y otro, y que garantiza una solución final urbanizada de todo el ámbito del polígono, propia del suelo urbano en que nos encontramos.

Posteriormente al plazo de exposición al público, y con fecha 1 de marzo de 2.002, se presentó escrito de Unión FENOSA, mediante el cual informa de la existencia de dos torretas metálicas que sirven de apoyo a sendas líneas de distribución de energía eléctrica en la parcela de su propiedad incluída en el ámbito del Polígono H.11.03., y solicita el cambio de calificación de la misma para cubrir la necesidad de ampliación de la subestación colindante.

En el presente documento se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- La calificación del suelo es la establecida por la Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Municipal aprobado el 22 de octubre de 1.998, no pudiendo los Estudios de Detalle modificarla. En dicho Plan General se considera la parcela en cuestión dentro del ámbito del Poligono H.11.03. con uso característico: RESIDENCIAL, mientras que a la subestación la califica como INFRAESTRUCTURAS.

- El Plan General en el art. 5.2.9., establece que: "En suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el plano de Infraestructuras", por lo que las dos torretas existentes se encuentran en situación de fuera de ordenación.

- El presente documento "para aprobación definitiva" reduce en 2,50 metros la separación entre bloques, incrementa en 3,75 m. la separación de la construcción sobre rasante del lindero del Polígono con la subestación, y en 5 m. la separación de la construcción bajo rasante del mismo lindero, lo que lleva aparejado que la ubicación actual de las torretas metálicas no se vea afectada por el área de edificación.

En La Coruña a 24 de mayo de 2002.

Fdo. Francisco Javier Corredoira Isasi
a r q u i t e c t o

COLEXIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA
29 NOV. 2002
VISADO
A CORUÑA ÓS EFECTOS REGULAMENTARIOS

1.- PROMOTORA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La promotora del presente ESTUDIO DE DETALLE es la compañía mercantil: CONSOLIDADA DE PROMOTORES, S.A. con domicilio social en la calle Juan Canalejo 18 C, bajo, 15003 La Coruña, y con C.I.F. A-15.249.204; representada por D. Manuel Zamora Castro con documento nacional de identidad número 32.114.299 y domicilio en calle Juan Florez 44-9º de La Coruña.

Dicha promotora es la propietaria de aproximadamente el 40% de la superficie de los terrenos que constituyen el ámbito del Polígono H.11.03 del Plan General de Ordenación Municipal de La Coruña (en adelante P.G.O.M.).

2.- SITUACION Y DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.

Los terrenos objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se encuentran situados en Eirís, municipio de La Coruña. La superficie del ámbito es de 9598,00 metros cuadrados.

El ámbito es de forma sensiblemente rectangular, presentando una suave pendiente de sur a norte, y un importante desnivel desde la avenida de Monelos (este) hacia la ladera en la que se ubica el Parque Ofimático (oeste).

Sus linderos son:

NORTE, Unión Fenosa.
SUR, Núcleo de Eirís de Arriba en el ámbito del POLIGONO H.11.02.
OESTE, Ambito del Parque Ofimático.
ESTE, Avenida de Monelos.

3.- NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El P.G.O.M. clasifico esta área como suelo URBANO NO CONSOLIDADO, y en el plano nº6 "Régimen y gestión del suelo urbano" incluyo esta área en el POLIGONO H.11.03. AVENIDA DE MONELOS II. Se adjunta la ficha correspondiente a este polígono contenida en el P.G.O.M. que determina las condiciones normativas concretas.

El P.G.O.M. establece en el art. 3.2.18 .Desarrollo y gestión:

> 1.En cada uno de los polígonos deberán realizarse las siguientes actuaciones previas a la concesión de las licencias de la edificación.
>
> a)En aquellos polígonos en que se exige la redacción de un Estudio de Detalle, confeccionar y tramitar éste con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en el plano nº 6.
>
> En estos polígonos deben considerarse como vinculantes las determinaciones que, en cuanto a definición de sistemas locales, contiene el plano nº 5.

c) En aquellos polígonos en los que sea preciso redactar Estudios de Detalle no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados, y se hayan llevado a efecto las cesiones correspondientes

. . . . . .

e) Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos calificados en el plano nº 5 como sistemas locales de viario, espacios libres y equipamiento.

f) Las cargas definidas en el apartado anterior y los beneficios resultantes de la ordenación, deberán repartirse de forma justa entre los propietarios de suelo incluidos en la delimitación del polígono, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de Compensación o Expropiación según se indica en la ficha del polígono.

2 . . . . . .

El aprovechamiento lucrativo establecido en las correspondientes fichas corresponde la totalidad de los aprovechamientos lucrativos de los distintos usos y tipología previstos. El aprovechamiento correspondiente al uso residencial no podrá superar las limitaciones del artículo 11.1.b) antes recogido. El resto, en su caso, del aprovechamiento lucrativo deberá asignarse a usos compatibles con el uso cualificado o característico del ámbito, de manera que el aprovechamiento lucrativo de cada uno de estos usos compatibles no supere el aprovechamiento lucrativo del uso residencial.

Con lo que previo al acto edificatorio que materialice el aprovechamiento urbanístico previsto, es necesario y oportuno la redacción del presente Estudio de Detalle, con el OBJETIVO de ordenar el remate del suelo urbano entre la Avenida de Monelos y el Parque Ofimático, al:

-Reajustar las alineaciones y establecer las rasantes del nuevo viario de comunicación entre la Avda. de Monelos y el Parque Ofimático.

-Completar las determinaciones sobre alineaciones y rasantes establecidas por el P.G.O.M.

-Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la Norma Zonal. 3.Edificación Abierta.

Todo ello al amparo del Art. 65 pto. 1 aptos. A) y b) del Reglamento de Planeamiento, y de lo establecido en el Art. 30 aptos. 2ª) y 2b) de la Ley 1/97 "DEL SUELO DE GALICIA"

4. MARCO URBANISTICO.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle constituyen la totalidad del ámbito del Polígono H.11.03 delimitado por el P.G.O.M.

La Ficha individualizada correspondiente a este polígono recogida en el Anexo II "Normas Urbanísticas. Fichas" del P.G.O.M., establece las siguientes condiciones:

-.Superficie total del Polígono: 9598,00m^2

-.Aprovechamiento lucrativo: 7305m^2

-.Sistemas locales existentes: 340m^2 (VL-POL.H.11.03)

-.Sistemas locales propuestos: 2293m^2

-.Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO.

-.Objetivos de la ordenación: Remate del suelo urbano entre la avenida de Monelos y el parque ofimático.

-.Sistema de actuación :COMPENSACION

-.Iniciativa del planeamiento: PRIVADA.

-.Ordenanza: NORMA ZONAL 3, EDIFICACION ABIERTA.

-.La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1 b de la L.S.G.

A continuación se transcribe el artículo 7.2.3. del P.G.O.M. que regula la NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN ABIERTA:

1. Ambito.

Comprende las áreas grafiadas con el código 3 en el plano de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del suelo urbano.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL, y la tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

3. Obras admitidas.

Se admiten todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8.,1.4.9, 1.4.10.

4. Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima.
No se fija.
A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques establecidos en esta norma zonal.

b) Alineaciones y altura de la edificación.
Las alineaciones se definen gráficamente en el plano n°5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".
En cualquier caso, cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las ocho plantas.
. . . . . .

d) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones.

d.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 $10m^2$ y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

d.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 de Título VI.

d.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 m.
Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4m 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).

e) Condiciones de ocupación.
En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable.
En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.
Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

f) Altura de pisos.
La altura mínima de pisos será la de Normas Generales.

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 cerrados.
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 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 la 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 de conjunto.
En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20 m. y de 30 m. en los bloques con patios.
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.

5. Condiciones de los usos.

a) Usos asociados.
Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V para este tipo de usos.

b) Usos complementarios.
b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.
b.2) Terciario oficinas en categorías 1ª,2ª,y 3ª.
b 3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.
b 4) Terciario hospedaje en cualquier situación.
b 5) Terciario espectáculos y recreativos en situación de planta baja e inferior a la baja.
b 6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
b 7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6 Usos alternativos.

a) Terciario oficinas en edificio exclusivo.
b) Hospedaje en edificio exclusivo.
c) Dotacional en edificio exclusivo.

EL APROVECHAMIENTO TIPO previsto por el P.G.O.M. para el área de reparto ARP-H.11.03 (constituida por el POL.H.11.03) es de 0.789047 metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo por cada metro cuadrado de suelo.

Por otro lado, y por su condición de colindancia por el oeste se tendrá en consideración las previsiones establecidas en el PLAN PARCIAL DEL PARQUE OFIMATICO, actualmente aprobado inicialmente por la comisión de Gobierno en sesión de 12 de Mayo de 2.000.

5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS CATASTRALES.

El ámbito del Estudio de Detalle afecta total o parcialmente a doce parcelas catastrales correspondientes a ocho propietarios:

-.UNIÓN FENOSA, domiciliada en carretera a Baños de Arteixo s/n, 15008 La Coruña; referencia catastral: 8993802.

-.DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN GALICIA, domiciliada en calle Concepción Arenal, 1. 15006 La Coruña, referencia catastral 8992301 y parte de otras.

-.ARGENTINA UZAL CANCELO, domiciliada en Agra de Montes 4, Canteira de Eirís, 15009 La Coruña; referencia catastral: 8991602 y 8991622.

-.FRANCISCO BELLO FERNANDEZ, c/ Teniente General Gómez Zamalloa 2,107 A. 15005 La Coruña; referencia catastral: 8991603.

-. CONSOLIDADA DE PROMOTORES. S.A. domiciliada en c/Juan Canalejo 18-C, bajo, 15003 La Coruña; referencia catastral: 8991604, 8991606, 8991624, 8991609 y 8991610.

-. RAMON RODILLA MARTINEZ REBOREDO, domiciliado en plaza de Orense 7,4º Izda., 15004 La Coruña; referencia catastral: 8991614.

-. XESTUR, domiciliada en Ronda de Nelle 12, 15007 La Coruña; referencia catastral: 8991611 y 9090504.

-. MARIA PILAR PAZ RODRÍGUEZ, domiciliada en Eiris de Arriba 4. 15009 La Coruña, referencia catastral 9090501.

6.- RELACIÓN DE COLINDANTES.

El ámbito del Estudio de Detalle, limita con:

NORTE:	Subestación de Unión Fenosa.
SUR:	Con el Polígono H.11.02, en las que continúan las parcelas 8090501 y 8991611.
ESTE:	Avenida de Monelos.
OESTE:	Con el Parque Ofimático, en el que continúan las parcelas 9992302, 8991602, 8991622, 8991603, 8991604, 8991606, 8991624, 8991614 y 8991611.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

7.1.- AMBITO.

El ámbito del Estudio de Detalle es el del Polígono H.11.03 y su delimitación es la establecida por el P.G.O.M.

7.2.- ALINEACIONES Y RASANTES DEL NUEVO VIARIO.

El P.G.O.M. prevé un vial de comunicación entre la avenida de Monelos y el Parque ofimático, situados en el lindero sur del Polígono H.11.03.

Se reajusta la alineación norte del nuevo vial L-L'para posibilitar la circulación en doble sentido ampliando la sección mínima de la calzada a 7.00 m., y proyectando aceras de 2.50 m. de ancho a ambos lados, lo que forma una sección total mínima de 12.00 m.

Las rasantes de éste nuevo vial se resuelven a partir de las previstas por el Plan parcial del Parque Ofimático para los viales A-A´y L-L´, y apoyándose en las existentes en la avenida de Monelos. Definidas en el plano O.1.Ordenación.

7.3.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle, son las establecidas por el P.G.O.M., con la excepción mencionada en el apartado 7.2.

Se entenderá por alineación aquella línea límite de la parcela privada que separa ésta de los espacios libres públicos destinados a sistema viario rodado.

Las rasantes de la avenida de Monelos son las existentes, proyectándose estas en continuidad hasta la alineación.

Las rasantes del vial situado en el Parque ofimático y sensiblemente paralelo a la avenida de Monelos, son las previstas por el Plan parcial aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno en la sesión de 12 de mayo de 2.000, y en el proyecto de Red Arterial de La Coruña, tramo de conexión N-550 y Puerto (clave: 41-LC-2680).

Las alineaciones y las rasantes se recogen en los planos O.1.Ordenación y O.2.Trazados.

7.4.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

El aprovechamiento lucrativo de 7.305 m^2 previsto por la ficha del polígono se proyecta ubicarlo en tres bloques aislados iguales ubicados en el interior de la parcela edificable.

Se elige la tipología de bloque con 12,00 metros de ancho y 36,00 metros de largo por permitir viviendas con ventilación cruzada, mismas orientaciones de los bloques, y varias opciones de subdivisión, lo que sin duda facilitará el proyecto de compensación.

Cada bloque estará compuesto por dos plantas de sótano destinadas a garajes y trasteros, planta baja parcialmente diáfana, en la que se ubicarán únicamente los portales, los cuartos de instalaciones y locales de reunión de comunidad, y seis plantas altas destinadas a vivienda. No se prevé el aprovechamiento bajo cubierta para vivienda, pudiendo el proyectista utilizar este espacio para cuartos de instalaciones o trasteros (completando los del sótano hasta uno por vivienda), o no utilizarlo.

La altura de los bloques será de siete plantas, contadas desde la rasante de la Avenida de Monelos. Esta altura de siete plantas es la predominante en éste tramo de la Avenida de Monelos. Dado el desnivel previsto entre la citada avenida y el Parque Ofimático, la primera planta de sótano constituirá una planta más visto el bloque desde el oeste, lo que está permitido por la normativa de la norma zonal 3.

Los bloques se proyectan paralelos al vial A-A´ del Parque Ofimático. Los retranqueos y separación entre bloque se ajustan a la norma zonal 3.

La ordenación de volúmenes queda reflejada en los planos O.1.Ordenación, O.2.Trazados, O.3.Perfiles del viario y alzados de la ordenación, y en el O.4.Secciones de la ordenación.

La edificación no presentará barrera arquitectónica alguna, puesto que el acceso a la misma se realiza directamente desde la vía pública y no será necesario salvar escaleras. En el interior de la edificación se dispondrán ascensores que cumplirán con las exigencias del Decreto 35/2000.

8.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El siguiente cuadro comparativo contempla las condiciones urbanísticas de aplicación y las del Estudio de Detalle.

PARAMETROS URBANISTICOS	P.G.O.M.	ESTUDIO DE DETALLE
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DEL POLÍGONO	9598,00 m^2	9598,00m^2
SUPERFICIE DE VIALES	2293,00m^2	2338,00m^2
PARCELA MÍNIMA	No se fija	
ALINEACIONES	Plano de ordenación nº5	Plano de ordenación nº5
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NUMERO DE PLANTAS	8 plantas 27,10m.	Avda: Monelos:7 plantas 22,60 m. Parque Ofimático:8 plantas 25,96 m.
ALTURA DE PLANTA TIPO	2,90 a 3,10 m. de suelo a suelo.	3,05 m. de suelo a suelo.
ALTURA DE PLANTA BAJA	3,50 a 5,40 m. de suelo a suelo.	4,68 m. de suelo a suelo.
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA (vivienda)	SI	NO
SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI	SI
RETRANQUEOS -eje de la calle	H/2 H: altura de coronación.	Avenida de Monelos: 16,26>23,90/2 Parque Ofimático: 22,50>27,26/2
-alineación exterior	H/4	Avenida de Monelos: 6,76>23,90/4 Parque Ofimático: 13,50>27,26/4
SEPARACION A LINDEROS	H/2>4 m.	21,25 m>23,90/2
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	H/3>6 m. Para fachadas correspondientes a piezas no habitables	23,50 m>23,90/3
OCUPACION Sobre parcela edificable.	50%	(2304,00 m^2) 31,73%
LONGITUD MAXIMA DE LAS FACHADAS	70,00 m.	36,00 m.
ANCHO MAX. DE BLOQUES.	Sin patios: 20.00 m. Con patios: 30,00 m.	12,00 m.
PLANTA BAJA DIAFANA PORTICADA	SI	SI

Otras condiciones urbanísticas se regirán por las condiciones generales establecidas por el P.G.O.M.

9.-ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO PREVISTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO previsto por el estudio de detalle es el que figura en la ficha particular del Polígono H.11.03. de 7305 m².

Este aprovechamiento se desglosa por bloques y plantas según el siguiente cuadro:

	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	TOTALES
PLANTA BAJA	11,00	11,00	11,00	33,00
P. PRIMERA	404,00	404,00	404,00	1212,00
P. SEGUNDA	404,00	404,00	404,00	1212,00
P. TERCERA	404,00	404,00	404,00	1212,00
P.CUARTA	404,00	404,00	404,00	1212,00
P. QUINTA	404,00	404,00	404,00	1212,00
P.SEXTA	404,00	404,00	404,00	1212,00
TOTALES	2435,00	2435,00	2435,00	7305,00

Se tendrá en cuenta el artículo 6.4.1. Edificabilidad del P.G.O.M.

> Art. 6.4.1. Edificabilidad.
> Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies computables de todas las plantas-,o la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados edificables respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona que se trate.
>
> Se excluyen del cómputo de edificabilidad con carácter general los usos y cuantías que a continuación se enumeran y las que a los efectos se establecen en las Normas Zonales o condiciones particulares de los usos:
>
> a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
>
> b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos lo accesos desde la vía pública. Las plantas bajas de los edificios de uso residencial en categoría de

vivienda unifamiliar, con un límite máximo de 30 m^2 útiles por vivienda.

Las plantas bajas de los edificios de uso residencial de cualquier otra categoría, con un límite máximo de 25 m^2 útiles por vivienda.

c) Los locales de planta baja o bajo rasante y en construcciones permitidas por encima de la altura del edificio, destinados a alojar las instalaciones del edificio, de dimensiones que deberán justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y grupos de presión, o aquellas que sin ser de obligada instalación contribuyen al mejor confort y habitabilidad del edificio. Los locales destinados a albergar centros de transformación. Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a 50 decímetros cuadrados.

d) Los huecos de aparatos elevadores.

e) Los balcones, balconadas, miradores y galerías autorizados en las Normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo.

f) Los primeros 3 m^2 destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.

g) Los trasteros y las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva.

Con superficie de 12m^2 por trastero y 3m^2 por vivienda y de 60m^2 máximos para las segundas.

10.- CONCLUSIÓN.

El estudio de detalle se desarrolla de acuerdo con los preceptos de la Normativa del Plan General, no incrementándose superficie, volumen y ocupación. Tampoco se ocasionan perjuicios a terceros, ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Se da así cumplimiento a los aspectos legales que preconizan los artículos 91 de la Ley del Suelo, y los 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para la redacción y tramitación de los Estudios de Detalle.

En La Coruña a 24 de mayo de 2002.

COLEXIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA
C. O. A. G.
29 NOV. 2002
VISADO
A CORUÑA
SÓS EFECTOS REGULAMENTARIOS

Fdo. Francisco Javier Corredoira Isasi
arquitecto