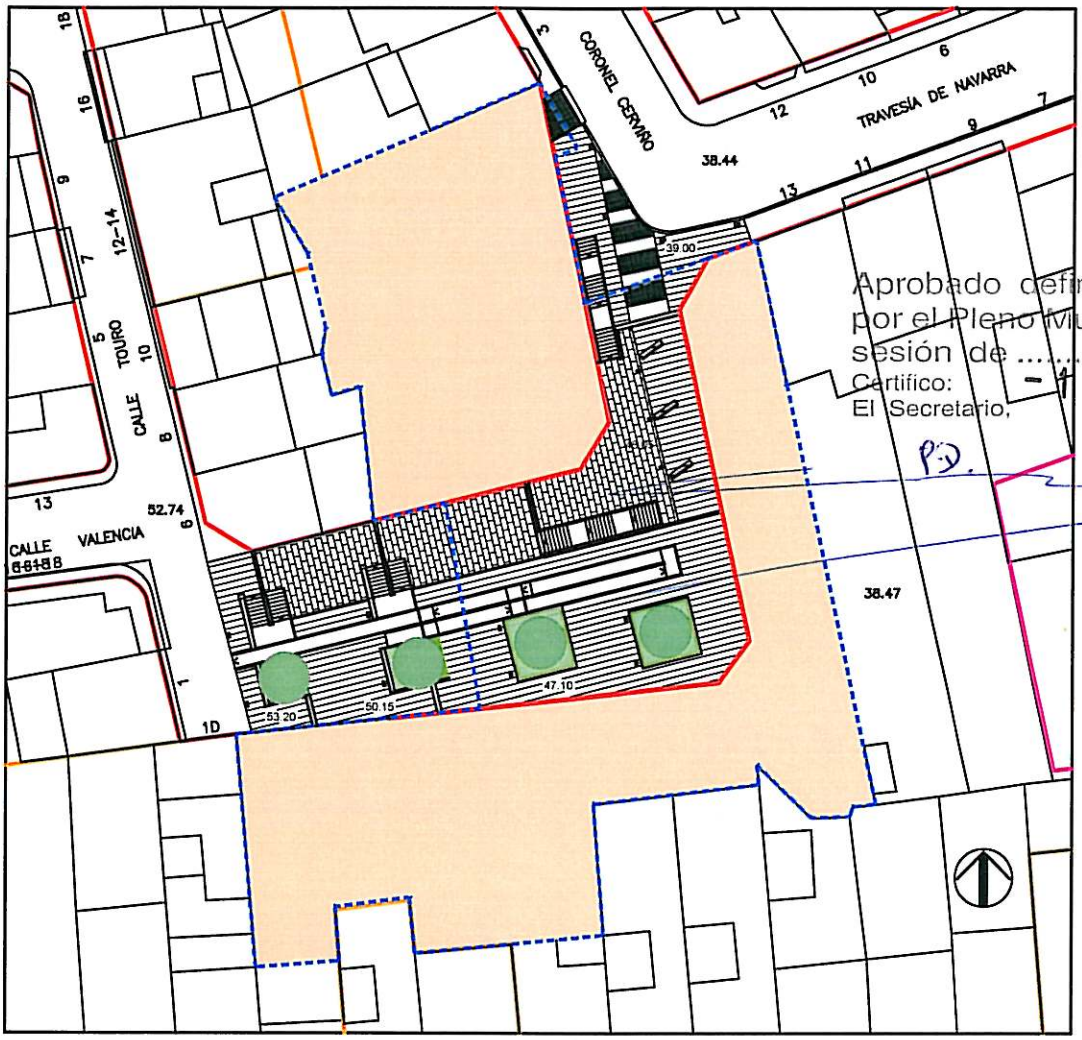


Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de .....
Certifico: - 1 SET. 2003
El Secretario,

P.D.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECER LAS RASANTES NO DEFINIDAS EN EL P.G.O.M. DEL VIAL PEATONAL DE CONEXIÓN ENTRE LA TRAVESÍA DE NAVARRA Y LA CALLE VALENCIA, ASÍ COMO PARA ORDENAR VOLÚMENES EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO H3.05 DE ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA.

ARQUITECTO:	**JOSÉ MIGUEL VÁZQUEZ GARCÍA**
PROMOTOR:	**COMISIÓN GESTORA DEL POL-H3.05 DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA**
FECHA:	**JULIO/2003**
EXPEDIENTE:	**02/25**

Índice de la Memoria

MEMORIA 1

0. ANTECEDENTES 1

1. MEMORIA INFORMATIVA 2

1.1 PROMOTOR 2

1.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO 2

1.2.1 SUPERFICIE 2
1.2.2 LINDES 4
1.2.3 TOPOGRAFÍA 4
1.2.4 EDIFICACIONES EXISTENTES 4

1.3 MARCO URBANÍSTICO 5

1.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS POR EL P.G.O.M. DE A CORUÑA PARA EL POLÍGONO H3.05 Y DE SU REALIDAD FÍSICA 6

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA 7

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE 7

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE DOCUMENTO 9

2.3 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA .. 9

2.4 DETERMINACIONES DEL E. D. 12

ANEXO I: Relación de edificaciones existentes en el ámbito del POL-H3.05

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 – A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

MEMORIA

0.ANTECEDENTES

1.- La COMISIÓN GESTORA DEL POLÍGONO POL-H3.05 "CALLE VALENCIA" DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA solicitó el 13 de diciembre de 2002 la tramitación de un Estudio de Detalle (en adelante E.D.) del polígono POL-H3.05 denominado "Calle Valencia" en A Coruña; que constituye el Expediente Municipal: EDD-18/02.

2.- El Ayuntamiento de A Coruña comunicó a la COMISIÓN GESTORA DEL POLÍGONO POL-H3.05 "CALLE VALENCIA" DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA el Informe desfavorable emitido por el Arquitecto adscrito al Área de Planeamiento del Servicio Municipal de Urbanismo, con fecha 17 de febrero de 2003, (en adelante Informe Municipal de fecha 17 de febrero de 2003).

3.- Para subsanar las deficiencias, señaladas en el Informe Municipal de fecha 17 de febrero de 2003, la COMISIÓN GESTORA DEL POLÍGONO POL-H3.05 "CALLE VALENCIA" DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA presentó un nuevo documento, denominado E.D. con fecha de MARZO 2003, el 28 de marzo de 2003.

4.- El Arquitecto Municipal, en fecha 15 de abril de 2003, informa favorablemente el E.D. (en adelante Informe Municipal de fecha 15 de abril de 2003); condicionando su aprobación definitiva a la subsanación previa de la indicaciones apuntadas por el Arquitecto Municipal en su informe, esto es:

- Definir una ordenanza estética que regule el tratamiento de las fachadas
- y crear, dentro de lo posible, una línea de cornisa uniforme con la del resto de edificaciones de la manzana.

5.- La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada con fecha 25 de abril de 2003, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

> *"Primero.- Aprobar inicialmente el estudio de detalle para establecer las rasantes no definidas en el Plan general del vial peatonal de conexión entre la Travesía de Navarra y la calle Valencia, así como para ordenar los volúmenes edificables en el ámbito del polígono de suelo urbano consolidado calle Valencia (código identificativo H3.05), promovido por la comisión gestora del polígono.*
>
> *Segundo.- Someter a información pública por plazo de veinte días el estudio de detalle, anunciando tal exposición pública en el Diario Oficial de Galicia y en la prensa local. Durante el citado plazo los interesados podrán formular al documento cuantas alegaciones tengan por conveniente."*

6.- Vencido el período de información pública no se ha presentado alegación alguna al expediente.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

7.- En consecuencia a lo expuesto anteriormente se redacta el presente documento:

"DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DE DETALLE para establecer las rasantes no definidas en el P.G.O.M. del vial peatonal de conexión entre la Travesía de Navarra y la Calle Valencia, así como para ordenar volúmenes en el ámbito del Polígono H3.05 de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña"

En el que se subsanan las deficiencias mencionadas en el Informe Municipal de fecha 15 de abril de 2003, para ello:

- Se introduce en la memoria del presente documento, en el punto 2.4 "DETERMINACIONES DEL E. D.", el apartado ORDENANZA ESTÉTICA

- Se introduce en la memoria del presente documento, en el punto 2.3 "JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA", cinco párrafos al final del punto en los que se justifica la uniformidad de la línea de cornisa con la del resto de edificaciones de la manzana.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle (en adelante E.D.), se redacta por encargo de la Comisión Gestora del polígono **POL- H3.05** "Calle Valencia" del P.G.O.M. de A Coruña, con C.I.F.:G-15.842.230 y domicilio fiscal en la calle Javier Fonte, nº1, bajo K, 15001 de A Coruña; representada por D. Antonio Gómez Navarro, con D.N.I. nº: 44.388.472-J.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de este E.D. se corresponde con el definido por el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña (en adelante P.G.O.M.) como ámbito del **POL-H3.05.** Los suelos que lo constituyen están clasificados como URBANO CONSOLIDADO y le son de aplicación las determinaciones del P.G.O.M. y más específicamente las recogidas en la ficha del POL-H3.05.

Su identificación sobre fotocopia de la hoja H3 de los planos nº5 de "Clasificación y calificación en suelo urbano" y nº6 de "Régimen de Gestión del suelo urbano" del P.G.O.M. se refleja en el plano PI-1 de este documento, en este plano se reproduce también la ficha del POL-H3.05.

1.2.1 SUPERFICIE

El ámbito, con una superficie de 1950 m², está compuesto por:

- Las parcelas catastrales citadas en la siguiente relación, en la que se especifica la superficie según el catastro, la superficie real afectada por el POL-H3.05 y sus propietarios.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3º Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

Nº DE PARCELA	PARCELA CATASTRAL	SUP SEGÚN CATASTRO	SUP. AFECTADA POR POL-H3.05	PROPIETARIOS
1	88340-10	125	130,96	MANUEL LÓPEZ BELLO Y OTROS
2	88340-11	59	74,36	ESINCO, S.L.
3	88340-12	49	49,46	JESÚS RUBIÑOS CABARCOS M. CONSUELO CAMBÓN VÁZQUEZ HEREDEROS DE JOSÉ LUIS MARTÍNEZ UBIETA FRANCISCO COTO RODRÍGUEZ
4	88340-13	199	200,26	MERCEDES SALVADOR REAL
5	88340-14	201	225,05	CONCEPCIÓN M. LUISA ROCA TOUCEIRO E HIJO CONCEPCIÓN M. LUISA ROCA TOUCEIRO E HIJO CONCEPCIÓN M. LUISA ROCA TOUCEIRO E HIJO CONCEPCIÓN M. LUISA ROCA TOUCEIRO E HIJO CONCEPCIÓN M. LUISA ROCA TOUCEIRO E HIJO
6	88340-15	251	269,26	ESINCO, S.L.
7	88340-16	237	308,00	ANTONIO GÓMEZ NAVARRO
8	88340-44	187	34,65	CIRCULO SOCIAL DEPORTIVO Y CULTURAL ALBERTO MARTÍ VILLARDEFRANCOS MANUELA PAZ MARTINEZ MIGUEL ANGEL PEÑA RODRIGUEZ CARLOS LUIS GRANADOS CASTRO MANUEL TAPIA LOMBAO RAFAELA GARCÍA LÓPEZ VICENTE RIVAS BUJAN ROSA M. RIVAS VAZQUEZ GEMA NEIRA SURRIBAS JOSE M. MOUZO LAVANDEIRA
9	88340-45	201	33,16	JUAN JOSE PEREZ PÉREZ JOSE M. MARTINEZ TOJO DANIEL PEREIRO RIOS JOSE ANTONIO SANCHEZ BUGALLO CARMEN RODRIGUEZ CAREAGA GUILLERMO MESEJO PARGA MANUEL PORTO FARIÑA DESCONOCIDO EMILIO VARELA RIOS ROBERTO PASTOR CARALDA ROBERTO PASTOR CARALDA
10	88340-46	208	114,15	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL BAJO MANUEL DOMINGO CHOUZA INSUA JUAN RAMON POISA LOPEZ JOSE CAMEAN VARELA JOSE ANTONIO PEREZ GONZÁLEZ JOSE LUIS BARROS ZAS PEDRO PUENTE MONTOYA JOSE A. FERNANDEZ FERNÁNDEZ BEATRIZ GONZALEZ PEREZ
11	88340-87	111	117,95	RUAFREDI,S.L.(40%) JESÚS VÁZQUEZ FERREIRO (60%)
12	88340-48	177	62,86	JOSE ANTONIO PÉREZ GONZÁLEZ LUIS IGLESIAS NAVIA RUBEN DARIO LOPEZ HIEBRA HERMINIA FRANCO MATO LAURA BUJIA RIVAS MANUEL PRIETO BLANCO MANUEL RAÑO MASEDA JOSE JESUS VAZQUEZ PAZ CARLOS PONTE GOMEZ
13	88340-49	214	120,45	CONCEPCION QUINTANA TARACIDO
14	88340-73	128	16,30	AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA
15	88340-86	135	28,39	AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

- Por 164,74 m² de suelo en la actualidad destinado a viario.

En el plano PI-3, sobre base cartográfica catastral, se identifican las parcelas incluidas, en parte o en su totalidad, en el POL-H3.05, así como el viario existente según se especificó en los párrafos anteriores.

1.2.2 LINDES

Sus lindes son:

- **Norte**: Travesía de Navarra, actualmente denominada calle General Caridad Pita (en este E.D. se conservará la antigua denominación por ser como se identifica en el P.G.O.M.), y con la parcela catastral nº 8834009.

- **Sur**: con las parcelas catastrales 8834042, 8834043 y 8834047, con la parte no incluida en el POL-H3.05 de las fincas con nº catastral 8834044, 45 46, 48 y 49.

- **Este**: en parte con la calle Coronel Cerviño y con la finca con número catastral 8834017.

- **Oeste**: en parte con la parcela catastral con nº 8834072, con un solar de propiedad municipal nº 8834086 y con las parcelas catastrales nº 8834074, 75, 76 y 77.

1.2.3 TOPOGRAFÍA

La topografía de los terrenos afectados por el POL-H3.05 se caracteriza por el gran desnivel existente entre la travesía de Navarra (en la cota 39,00) y la calle Valencia (cota 53,20), con una diferencia de cotas de más de 14 metros, que ha dificultado la solución de la trama urbana, generando unos espacios sin urbanizar en torno a los que se han ido consolidando las edificaciones.

1.2.4 EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes en el ámbito del polígono H3.05 son viviendas de escasa calidad, en algunos casos en estado de abandono o ruina, conviviendo viviendas de planta baja con tipologías de varias plantas. En el Anexo I se adjunta una descripción pormenorizada de dichas edificaciones.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

1.3 MARCO URBANÍSTICO

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el P.G.O.M. ha clasificado estos suelos como "URBANO" con la categoría de "CONSOLIDADOS" y los ha incluido en el ámbito del polígono POL-H3.05, siéndoles de aplicación las determinaciones establecidas en la ficha del polígono H3.05 que se transcribe a continuación.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DE POLÍGONOS

DENOMINACIÓN: Calle Valencia	**POL – H3.05**

SUPERFICIE TOTAL:	**1.950 m²**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:	**7.446 m²**

CESIONES		
SISTEMAS LOCALES	Existente	Propuesto
Red viaria		515 m²
Espacios libres		0 m²
Equipamientos		0 m²
TOTALES	**190 m²**	**515 m²**

CLASE DE SUELO:	**Urbano consolidado**
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº:	PLANO Nº: **H3**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Conseguir la conexión viaria entre la travesía de Navarra y la calle Valencia, mediante un espacio público peatonal, salvando la diferencia de cota entre ambas.

PLANEAMIENTO:		**Plan General**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		**Compensación**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**	PROGRAMACIÓN:

OBSERVACIONES:

Norma Zonal 2 grado 1, manzana compacta.
Norma Zonal 2 grado 2, manzana con patio.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

1.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS POR EL P.G.O.M. DE A CORUÑA PARA EL POLÍGO H3.05 Y DE SU REALIDAD FÍSICA

Superficie del ámbito.....1.950,00m²

Superficie del viario existente incluido en el ámbito 164,74m²

Aprovechamiento lucrativo.....7.446,00m²

Superficie de cesión destinada a red viaria.....515,00m²

Superficie de las parcelas sobre las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo propuesto por el P.G.O.M..... 1.435,00m²

Objetivo..... Conseguir la conexión viaria entre la travesía de Navarra y la calle Valencia, mediante un espacio público peatonal, salvando la diferencia de cota entre ambas.

$A_p \quad \frac{7.446}{1950-190} = 4,2306\,8$

$A_{ap} = \frac{7446}{1950-164,74} = 4,1708$

1.785,26

1.785,26 — 7446

68,49 —

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El principal objeto de este documento es el que determina el P.G.O.M. y que se recoge en la ficha del polígono H3.05, de establecer las rasantes del vial peatonal de conexión entre la travesía de Navarra y la calle Valencia, consiguiendo un espacio público peatonal que salve la diferencia de cota entre ambas y cuya ordenación concreta se define en el presente E.D.

Paralelamente, una vez establecidas las rasantes del vial peatonal, se ordenan los volúmenes, fijando las líneas de cornisa de las futuras edificaciones a materializar en las parcelas edificables definidas por el P.G.O.M. en el ámbito del POL-H3.05, con objeto de conseguir una imagen unitaria del conjunto ordenado, unificando la línea de cornisa.

Este E.D. se redacta al amparo de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 30 de la Ley /1997, de 24 de marzo, del suelo de Galicia (en adelante L.S.G.), y los apartados 1 y 2 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.), cuyos textos se transcriben a continuación:

> ***"Artículo 30. - Estudios de Detalle***
>
> 1. – Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuese preciso **completar** o, en su caso, adaptar **determinaciones establecidas en los planes generales, para el suelo urbano**, y en los planes parciales.
>
> 2. - Su contenido tendrá por finalidad establecer o reajustar, según los casos:
>
> *a) El* ***señalamiento de*** *alineaciones o* ***rasantes.***
>
> b) ***La Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.***

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

"Artículo 65

1. *- Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

   a) ***Establecer** alineaciones y **rasantes**, **completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General**, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

   b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*

   c) ***Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General** o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle."*

2. *- La posibilidad de **establecer** alineaciones y **rasantes** a través de los estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE DOCUMENTO

Es necesaria la redacción y tramitación de este documento con la finalidad de desarrollar las determinaciones de planeamiento contenidas en la ficha del POL-H3.05, estableciendo las rasantes, no definidas en el P.G.O.M., del vial peatonal entre la travesía de Navarra y la calle Valencia.

2.3 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Dado que el principal objetivo de este documento es el establecido en la ficha del POL-H3.05 de conseguir la conexión viaria entre la travesía de Navarra y la calle Valencia y como quiera que en la delimitación del polígono definida por el P.G.O.M. no se han incluido las parcela catastrales 8834073 y 8834086, identificadas en el plano PI-3, actualmente de propiedad municipal y destinadas a viario según el P.G.O.M., este documento ordena la totalidad de dicha conexión viaria con una doble finalidad: por un lado dar una respuesta unitaria y coherente a la ordenación del espacio público peatonal teniendo en cuenta la dificultad morfológica del terreno y por otro lado, establecer las rasantes necesarias para la ordenación de volúmenes en el ámbito del POL-H3.05.

En la ordenación propuesta se resuelve gradualmente el desnivel de 14,20m existente entre la travesía de Navarra, en la cota 39,00, y la calle Valencia, en la cota 53,20, de modo que el espacio público peatonal se articula mediante una serie de plataformas salvadas por escaleras y rampas (con arreglo a la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas), que generan una secuencia de pequeñas plazas a la escala de la intervención. Para ello se disponen tres niveles intermedios, de manera que no se fragmenta el espacio público en piezas demasiado pequeñas que limiten su funcionalidad, al tiempo que no se producen cambios de nivel excesivamente bruscos. Estos cambios de altura varían entre los 4,05 m en las dos plataformas inferiores y los 3,05 m en las superiores.

Tras haber establecido las rasantes del espacio público peatonal, se ordenan los volúmenes a materializar sobre las dos parcelas edificables establecidas por el P.G.O.M., que se han designado en este documento como PARCELA A, con una superficie de 557 m2, y PARCELA B, con superficie de 878 m2, tal como se indica en el plano de información PI-2. Para ello se define la línea de cornisa de las futuras edificaciones, según se establece en los alzados esquemáticos de los planos PO-2 y PO-3, de acuerdo con el número de plantas fijado por el P.G.O.M., siguiendo un criterio para unificar en lo posible la altura de las edificaciones, así como para dar continuidad a los forjados, al tiempo que se adapta al escalonamiento del espacio público peatonal.

Desde la travesía de Navarra se accede a la primera plataforma, en la cota 43,05, mediante una escalera recta, con arranque en la cota 39,00. Este primer nivel funciona como zona de estancia y servirá como cota de referencia para la medición de la altura de la edificación ordenada sobre la parcela edificable A, según se indica en los planos de ordenación PO-2 y PO-3, fijando una línea de cornisa uniforme para toda la parcela.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

En este nivel situado a la cota 43,05, se prohíben los accesos a locales o viviendas.

El siguiente nivel es una amplia plataforma, que hace las veces de pequeña plaza, con dimensiones suficientes para ser ajardinada y a la que se llega desde el nivel 43,05 a través de otra escalera recta y una rampa. Se sitúa en la rasante 47,10, buscando una cota intermedia de los patios traseros con los que linda, a fin de minimizar la diferencia de altura con dichos patios.

Desde aquí, a través de una escalera y una rampa, se llega a una pequeña plataforma en la rasante 50,15, de nuevo tratando de igualarse con las rasantes de las traseras de la calle Santo Tomás. Este nivel sirve de transición entre la plataforma anterior y la calle Valencia, en la cota 53,20, donde se dispone un ensanchamiento que amplía el fondo de saco de la calle Touro.

Como ya se expuso en párrafos anteriores, la línea de cornisa de las futuras edificaciones se fija de acuerdo con el número de plantas establecido por el P.G.O.M., siguiendo un criterio para unificar en lo posible la altura de las edificaciones, así como para dar continuidad a los forjados, al tiempo que se adapta al escalonamiento del espacio público peatonal. (Ver planos PO-2 y PO-3)

Con este criterio se pretende a su vez unificar la línea de cornisa proyectada en su frente a la calle Coronel Cerviño con el resto de las edificaciones que se ejecuten según las determinaciones del P.G.O.M.

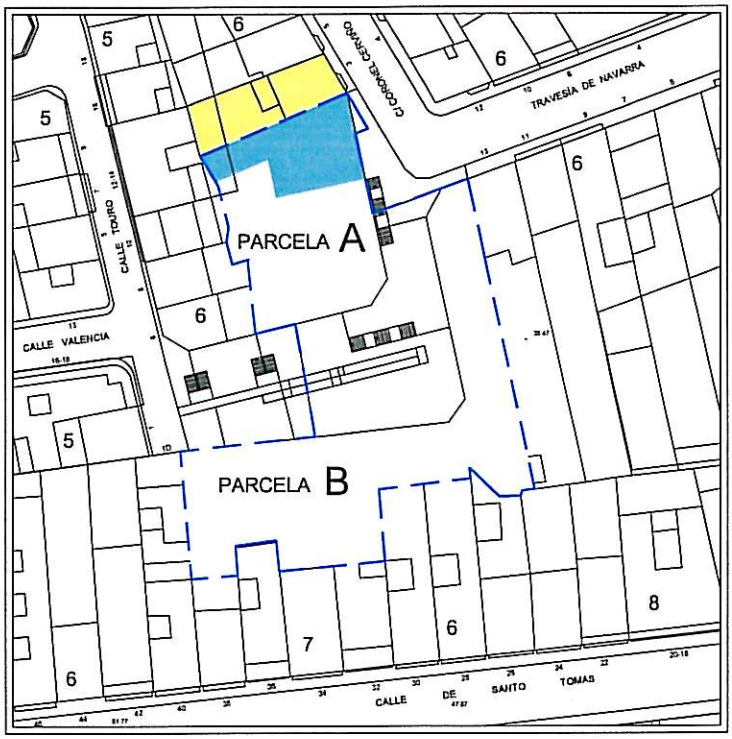
A continuación se explicita este criterio en relación con la edificación, que cumpliendo las determinaciones del P.G.O.M. se puede materializar en la parcela catastral 8834009 actual nº 3 de la calle Coronel Cerviño.

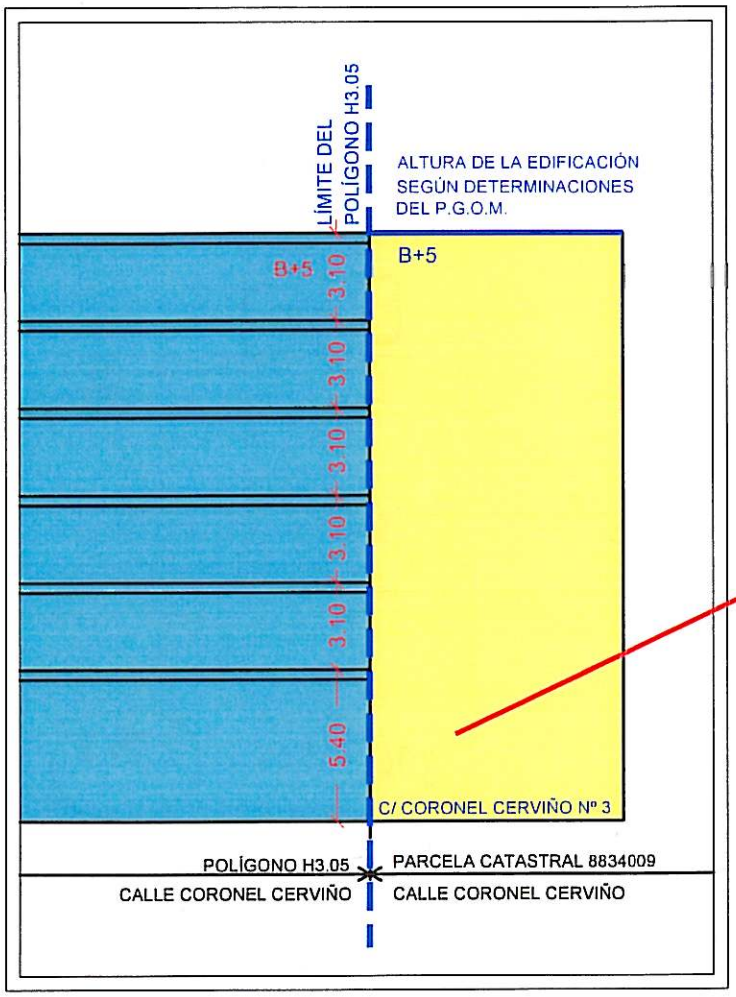
En la actualidad sobre la parcela catastral 8834009 existe una edificación de B+2 y de más de 50 años, su composición y estado se aprecia en la fotografía que ilustra el esquema que se incorpora a modo de representación gráfica de este criterio de ordenación.

La línea de cornisa propuesta por este documento para la "PARCELA A", en su frente a la calle Coronel Cerviño es de 20,90m equivalente a (Planta Baja (5,40m)+ 5 Plantas x (3,10m)) coincidente con la obtenida por la aplicación de las determinaciones del P.G.O.M. Esta altura coincide, tal como se refleja en esquema adjunto , con la que puede alcanzar la futura edificación a materializar en la parcela 8834009 (nº 3 calle Coronel Cerviño) por aplicación, asimismo, de las determinaciones del P.G.O.M..

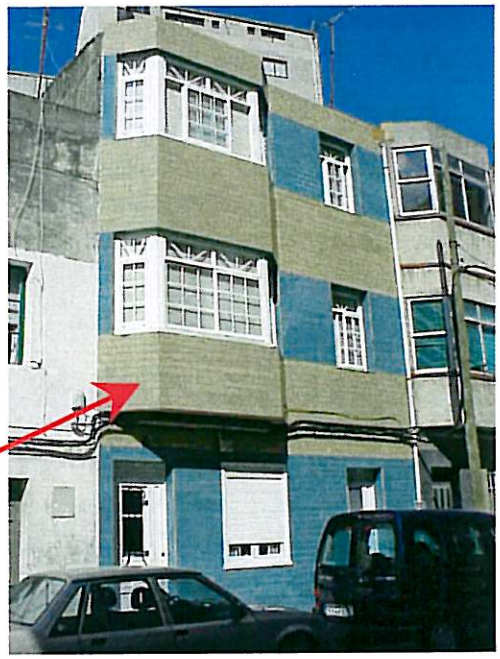
Como consecuencia de lo expuesto puede concluirse que el criterio expuesto unifica la línea de cornisa de la edificación ordenada en este E.D. con las que pueden alcanzar las futuras edificaciones sobre parcelas colindantes por aplicación de las determinaciones del P.G.O.M.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aumorte2@infonegocio.com





FOTOGRAFÍA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE



Situación: C/ Coronel Cerviño Nº 3
Altura: B+2
Estado: Edificación antigua, de más de 50 años

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3º Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

2.4 DETERMINACIONES DEL E. D.

A continuación se regulan las determinaciones a las que debe ajustarse la edificación ordenada por el presente documento:

Alineaciones

Son las reflejadas en el plano PO-1 (coincidentes con las fijadas en la hoja H3 del plano nº5 del P.G.O.M.).

Rasantes

Las que se establecen en el plano PO-1.

Cotas de Referencia

Las que se establecen en los planos PO-2 y PO-3.

Altura Máxima de la Edificación

La altura máxima de las edificaciones, medida desde la cota de referencia correspondiente hasta el plano inferior del forjado del último piso, es la establecida en los planos PO-2 y PO-3 de alzados esquemáticos.

El proyecto de urbanización no podrá modificar la posición del tramo de escaleras que conecta la Travesia de Navarra con el nivel situado a la cota 43,05.

Construcciones por Encima de la Altura de la Edificación

Sobre la altura de la edificación en línea de fachada se autorizan las construcciones descritas en el ***Apartado c)*** del ***artículo 6.4.3. "Altura" de la normativa del P.G.O.M.***

Edificabilidad

La superficie construida computable máxima es de 7.446 m^2 en cumplimiento de la determinación establecida al respecto en la ficha del POL-H3.05 del P.G.O.M., de los cuales 3485 m^2 se materializarán sobre la parcela edificable A y 3961 m^2 sobre la parcela B.

Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Se prohíbe el acceso a locales o viviendas desde el nivel situado a cota 43,05.

La concreción definitiva de la solución propuesta en este E.D. para salvar los desniveles, será objeto del Proyecto de Urbanización, que tendrá en cuenta lo dispuesto en la normativa de Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas vigente.

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

Ordenanza Estética

Además de las condiciones impuestas en cuanto a la posición de la edificación se establecen las siguientes determinaciones en cuanto a forma y materiales de las distintas partes componentes de la edificación:

Fachadas

Tratamiento: Las fachadas con frente a la vía pública tendrán un tratamiento similar y sin solución de continuidad.

Materiales: Se admiten:
- materiales pétreos,
- pinturas para exteriores
- pinturas armadas
- morteros monocapa en texturas rugosas.

Se prohíben:
-Los morteros monocapa con áridos proyectados

Colores: Se utilizarán colores en las gamas de tierra, salmones, ocres, tostados y otras similares.

Medianeras

Tratamiento: Las medianeras de los edificios que se construyan, que definitivamente quedaran vistas, se tratarán como las fachadas descritas en el punto anterior, sin solución de continuidad.

Materiales: Se admiten los mismos que para las fachadas, quedando expresamente prohibidos las planchas acanaladas de fibrocemento y otros materiales similares

Colores: Se utilizarán los mismos que para las fachadas.

Complementariamente y para todo lo no recogido por este documento serán de aplicación las determinaciones del P.G.O.M.

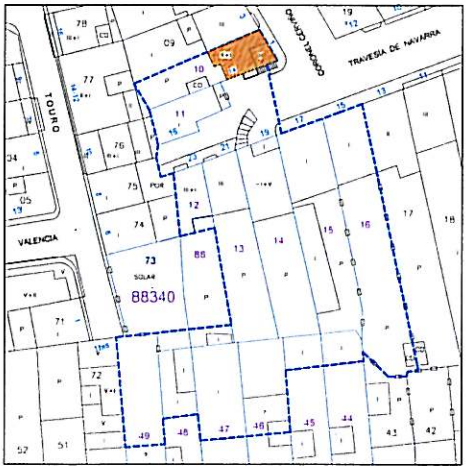
A Coruña, julio de 2003

Fdo. : José Miguel Vázquez García
Arquitecto Colegiado nº580

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3º Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com

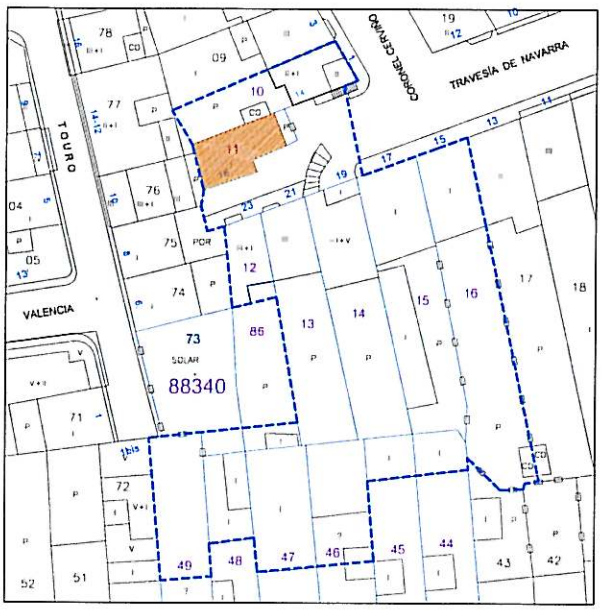
ANEXO I: Relación de Edificaciones Existentes en el Ámbito del POL-H3.05.

Relación de edificaciones existentes en el ámbito del POL-H3.05.



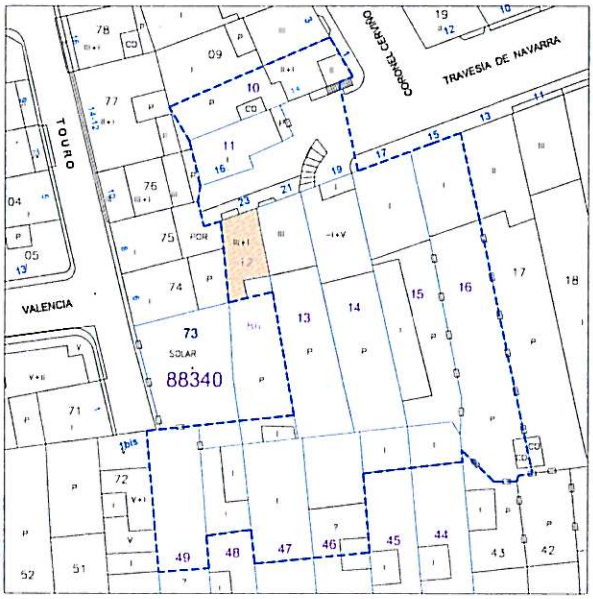
Situación	C/ Coronel Cerviño, nº1
Parcela catastral	8834010
Nº plantas	2+BC
Descripción	Edificio de viviendas con frente a la calle Coronel Cerviño y con escalera exterior de acceso a la 1ª planta.
Estado de conservación	Ruina

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com



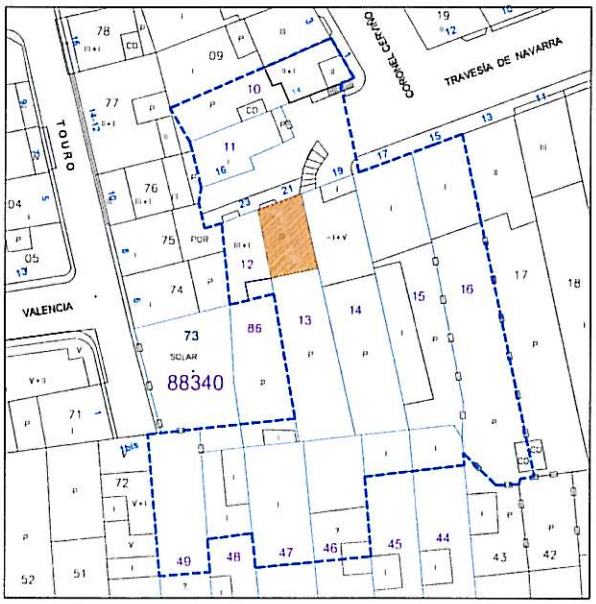
Situación	Travesía de Navarra, nº16
Parcela catastral	8834011
Nº plantas	1
Descripción	
Estado de conservación	Ruina

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com



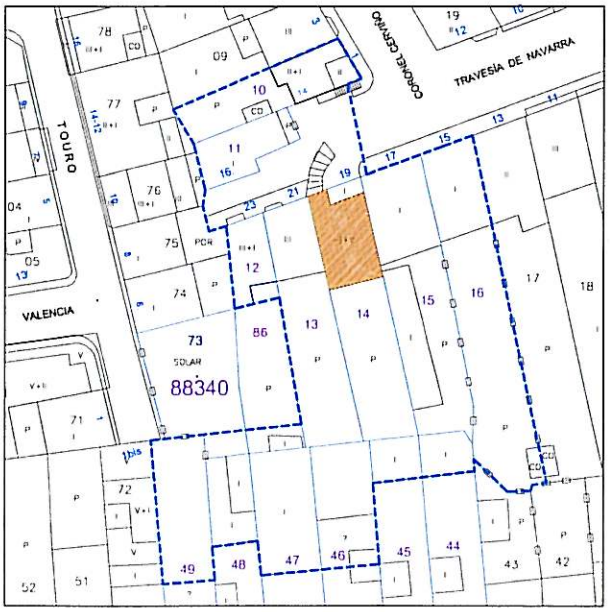
Situación	Travesía de Navarra, nº23
Parcela catastral	8834012
Nº plantas	3+ BC
Descripción	Edificio entre medianeras con patio trasero
Estado de conservación	Malo

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3º Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com



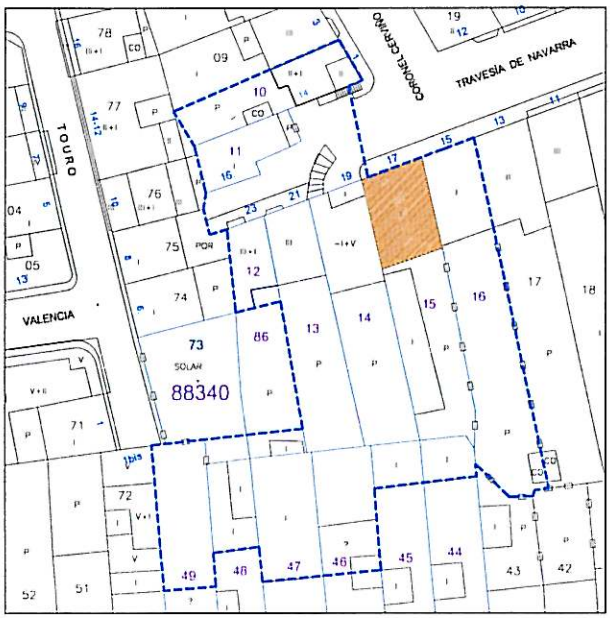
Situación	Travesía de Navarra, nº21
Parcela catastral	8834013
Nº plantas	3
Descripción	Edificio entre medianeras con patio trasero
Estado de conservación	Abandono

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3º Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com



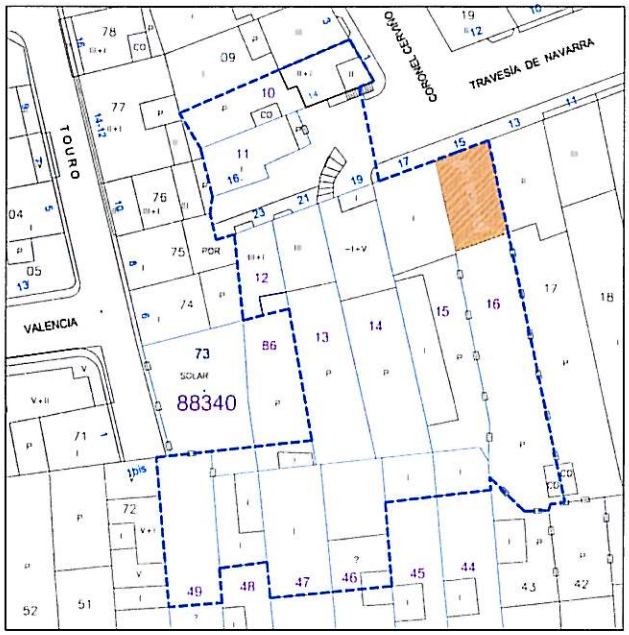
Situación	Travesía de Navarra, nº19
Parcela catastral	8834014
Nº plantas	5+ semisótano
Descripción	Edificio entre medianeras con patio trasero
Estado de conservación	Normal

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aumorte2@infonegocio.com



Situación	Travesía de Navarra, nº17
Parcela catastral	8834015
Nº plantas	1
Descripción	Vivienda de planta baja con patio trasero.
Estado de conservación	Malo

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com



Situación	Travesía de Navarra, nº15
Parcela catastral	8834016
Nº plantas	1
Descripción	Vivienda de planta baja con patio trasero.
Estado de conservación	Malo

José Miguel Vázquez García – Arquitecto Colegiado, nº580 – C/ Manuel Piñeiro Pose, s/n 3ª Torre de San Diego, 1º A (15006 - A Coruña)
Tlfno. : 981 29 07 14 Fax. : 981 29 45 77 aunorte2@infonegocio.com