

of. Tec

URBANISMO
Planeamiento
631010AI 631/121/2004
Exp.: EDD-5/04

GIS 201

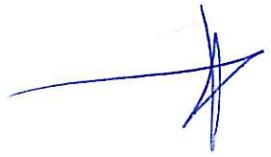
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 6 SET. 2004
Certifico:
El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 11 Julio 2004
Certifico:
El Secretario, R.D.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 19, 20 Y 21 P. P. DE EIRIS

ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR LAS RASANTES,
ORDENAR LOS VOLUMENES EDIFICABLES,
Y CONCRETAR LAS CONDICIONES ESTETICAS

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD-5/2004
..... se presenta con fecha 30-III-04
para su aprobación inicial
El funcionario encargado,



INDICE

MEMORIA

1-DATOS DEL PETICIONARIO

1-PRECEDENTES DE PLANEAMIENTO

2-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION

3-DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL, Y ESTUDIO DE DETALLE DEL 2000

4-CEDULAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS, DEL PROYECTO DE REPARCELACION

5-PROPUESTA DE ORDENACION. RASANTES, VOLUMENES Y CONDICIONES ESTETICAS

PLANOS

1-SITUACION Y ZONIFICACION SEGUN PLAN PARCIAL. AMBITO DE ORDENACION, Y PARCELACION INDICATIVA

2-ORDENACION E.D. DE 2000, CEDULAS URBANISTICAS Y REPARCELACION

3-PLANTAS DE ORDENACION

4-ALZADOS DE LA MANZANA. FACHADAS SUR Y OESTE

5-ALZADOS DE LA MANZANA. FACHADAS NORTE Y ESTE

6-SECCIONES. SECCION A y B

7-SECCIONES. SECCION C, D y E

MEMORIA

1- DATOS DEL PETICIONARIO

El presente documento de planeamiento se realiza por encargo de BRANURBA S.L., con CIF. B 15697030, y domicilio en Plaza Maestro Mateo, 9, 5º D, A Coruña

2- PRECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El contenido del presente Estudio de Detalle se desarrolla atendiendo a las directrices formuladas en el planeamiento precedente, a saber:

- Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña
B.O.P. 14-11-1998
- Plan Parcial “Parque de Eiris”, Sector S-6.
B.O.P. 29-11-1999
- Estudio de Detalle desarrollo del Plan Parcial “Parque de Eiris”, Sector S-6.
B.O.P. 14-10-2000
- Proyecto de Urbanización para el desarrollo del Plan Parcial del Sector S-6, “Parque de Eiris”
B.O.P. 22-09-2001
- Proyecto de Reparcelación del Sector S-6, “Parque de Eiris”
B.O.P. 24-12-2001
Documento para el texto refundido de Octubre de 2003

3- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION

El presente Estudio de Detalle se redacta para pormenorizar la ordenación de las parcelas 19, 20 y 21 del Plan Parcial “Parque de Eiris”

El 29 de Noviembre de 1999 se aprobó definitivamente el Plan Parcial “Parque de Eiris”, iniciandose el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

El 14 de Octubre de 2000 se aprueba el Estudio de Detalle desarrollo del Plan Parcial, con objeto de establecer una nueva parcelación indicativa, y ordenar los volúmenes de edificación en bloque abierto en el interior de las manzanas así calificadas por el Plan Parcial. El P. P. establece dos únicas tipologías edificatorias para el uso residencial, residencial colectiva en bloque abierto, y residencial unifamiliar aislada y adosada.

La ordenación propuesta en el Estudio de Detalle del 2000 completa la ordenación de la tipología residencial colectiva en bloque exento. En concreto, se establece una parcelación indicativa, y se ordenan los volúmenes de edificación en las manzanas marcadas con la Norma Zonal 3.3 en la zonificación del Plan Parcial, situadas en el extremo Oeste del ámbito del Plan. Sobre esta parcelación, recogida en el Proyecto de Reparcelación, El Estudio de Detalle del 2000 propone una ordenación que formaliza el aprovechamiento previsto en cada parcela de modo que se configuran manzanas con la edificación dispuesta en U. Así, el resultado de la ordenación es de 5 manzanas en forma de U, abiertas al Sur, y situadas sobre las parcelas 9 a la 21, respetando la zonificación prevista en el Plan Parcial, y respetando también las condiciones de retranqueos a linderos y alineaciones de parcelas establecidas en la Norma Zonal 3.

La configuración física del terreno sobre el que se han de asentar las edificaciones de las mencionadas "U" es compleja, con una fuerte pendiente en sentido descendiente hacia el Norte, lo que hace necesaria una definición pormenorizada de rasantes dentro de las parcelas previstas por las alineaciones.

Esto unido a la necesidad de adaptar a un terreno concreto las determinaciones y parámetros de la Norma Zonal 3 de edificación abierta del P.G.O.M y del P.P., así como las condiciones generales de la edificación recogidas en el título VI del P.G.O.M. , hace aconsejable la redacción y tramitación de nuevos Estudios de Detalle más pormenorizados para definir y concretar la ordenación en cada manzana o conjunto de manzanas, y ordenar y ajustar a las rasantes los volúmenes edificables.

Se aprovechará también el nuevo documento de planeamiento de desarrollo para concretar las condiciones estéticas con las que se regularán los proyectos de edificación, de cara a la más adecuada implantación, buscando homogeneizar la imagen de conjunto, y minimizar el impacto visual sobre el terreno.

3- DETERMINACIONES DEL P.P. Y DEL E.D. DEL 2000

Se mantiene en el presente documento de planeamiento la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle del 2000, con tipología residencial colectiva en bloque exento, limitandonos pues a completar rasantes, ajustar volúmenes edificables, y concretar condiciones estéticas.

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

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

5.1. Condiciones comunes en las zonas

Las condiciones comunes de cada zona son aquellas que, junto a las generales establecidas en Título VI: "Condiciones generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas" del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, regulan las condiciones a que están sujetos los edificios en función de su localización.

Se distinguen las siguientes zonas según su uso característico:

- Zona Residencial en edificación abierta
- Zona Residencial de Edificación de vivienda unifamiliar adosada
- Zona Residencial unifamiliar aislada
- Zona de servicios de interés público y social
- Zona de afección del oleoducto

Se mantiene la nomenclatura establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal para la zona residencial en bloque abierto y la zona residencial de edificación de vivienda unifamiliar. Siguiendo el mismo criterio se utiliza una numeración correlativa para la edificación aislada.

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:

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 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.

- 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.

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) Donacional, 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.

En cuanto al Estudio de Detalle del 2000 ordena los volúmenes de la edificación en bloque abierto, Norma Zonal 3, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial Vigente. De acuerdo con esta ordenación de volúmenes, y la nueva parcelación indicativa que la acompaña, recogida en el Proyecto de Reparcelación, los aprovechamientos son los siguientes:

GRADO 3

PARCELA	SUPERFICIE m ²	SUP. OCUPADA m ²	APROVECHAMIENTO m ²
9	1442.00	642.00	2900.00
10	1504.00	681.00	3077.00
11	1597.00	702.00	3171.00
12	1932.00	595.00	2688.00
13	1247.00	648.00	2874.00
14	412.00	210.00	976.00
15	525.00	210.00	976.00
16	1203.00	649.00	2878.00
17	475.00	209.00	972.00
18	406.00	209.00	972.00
19	1269.00	725.00	3222.00
20	593.00	292.00	1347.00
21	663.00	284.00	1310.00
TOTAL	13268.00	6056.00	27360.00

Los parámetros de superficie, superficie ocupada, y aprovechamiento referidos a las parcelas 19, 20 y 21, objeto del presente Estudio de Detalle, se mantienen como quedan recogidos en el cuadro del Estudio de Detalle precedente del 2000.

4- CEDULAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS

Se acompañan a continuación las Cédulas urbanísticas de las parcelas 19, 20 y 21, del Proyecto de Reparcelación del Sector S-6 del suelo urbanizable "Parque de Eiris", con aprobación publicada en el B.O.P. 24-12-2001, y documento para el texto refundido de Octubre de 2003.

CEDULA URBANISTICA DE LA PARCELA N°

19

TERMINO MUNICIPAL : A CORUÑA SITUACION : PARQUE DE EIRIS

CALLE DE ACCESO : CALLE B

CLASE DE SUELO : SUELO URBANIZABLE

PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA : PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL PARQUE DE EIRIS
SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL

AREA DE REPARTO : AR-6

APROVECHAMIENTO TIPO : 0.422072m² autc referido a residencial colectiva libre

POLIGONO DE ACTUACION : UNICO

SISTEMA DE ACTUACION : COOPERACION

ACTUACION : SISTEMATICA

LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS	DESCRIPCION DEL LINDERO		LONGITUD - m -
	N		58.5
	S	PARCELA 20	26.2
		PARCELA 21	29.6
	E		22.3
O	CALLE B	21.6	

SUPERFICIES - m²_s 1.269

CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA
	USOS COMPATIBLES	-INDUSTRIAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORIAS 1 ^a , 2 ^a y 3 ^a -TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -TERCIARIO, ESPECTACULOS Y RECREATIVO, EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACION DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA -DOTACIONAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA
	USOS PROHIBIDOS	-LOS QUE NO CONSTAN EN LOS APARTADOS ANTERIORES

NORMATIVA ESPECIFICA ZONA RESIDENCIAL 3 : EDIFICACION ABIERTA GRADO 3

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

ALTURA MAXIMA	Nº DE PLANTAS	(BAJA+3)	(SE AUTORIZA LA OCUPACION BAJO CUBIERTA)
	METROS	13	

OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA - m²_s 725

EDIFICABILIDAD MAXIMA - m²_e (Nº VIVIENDAS) 3.222
39

RETRANQUEOS -m-	FACHADA	3.25
	LATERAL IZQUIERDO	-
	LATERAL DERECHO	-
	TESTERO	-

FONDO MAXIMO EDIFICABLE - m - NO FIJO

SERVIDUMBRES ARRIMO DE VUELOS A LAS PARCELAS 20 Y 21

CEDULA URBANISTICA DE LA PARCELA N°

20

TERMINO MUNICIPAL :	A CORUÑA	SITUACION :	PARQUE DE EIRIS
CALLE DE ACCESO :	CALLE A - B	CALLE A - B	
CLASE DE SUELO :	SUELO URBANIZABLE		
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA :	PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL PARQUE DE EIRIS SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL		
AREA DE REPARTO :	AR-6		
APROVECHAMIENTO TIPO :	0.422072m ² eutc referido a residencial colectiva libre		
POLIGONO DE ACTUACION :	UNICO		
SISTEMA DE ACTUACION :	COOPERACION		
ACTUACION :	SISTEMATICA		

LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS	DESCRIPCION DEL LINDERO		LONGITUD - m -
	N	PARCELA 19	26.2
	S	CALLE A	25.1
	E	PARCELA 21	22.9
	O	CALLE B	23.5

SUPERFICIES - m ² _s	593
---	-----

CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA
	USOS COMPATIBLES	-INDUSTRIAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORIAS 1 ^a , 2 ^a y 3 ^a -TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -TERCIARIO, ESPECTACULOS Y RECREATIVO, EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACION DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA -DOTACIONAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA
	USOS PROHIBIDOS	-LOS QUE NO CONSTAN EN LOS APARTADOS ANTERIORES

NORMATIVA ESPECIFICA	ZONA RESIDENCIAL 3 : EDIFICACION ABIERTA GRADO 3
----------------------	--

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

ALTURA MAXIMA	Nº DE PLANTAS	(BAJA+3)	(SE AUTORIZA LA OCUPACION BAJO CUBIERTA)
	METROS	13	

OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA - m ² _s	292
--	-----

EDIFICABILIDAD MAXIMA - m ² _e (Nº VIVIENDAS)	1.347 16
---	-------------

RETRANQUEOS -m-	FACHADA	3.25
	LATERAL IZQUIERDO	-
	LATERAL DERECHO	-
	TESTERO	-

FONDO MAXIMO EDIFICABLE -m-	NO FIJO
-----------------------------	---------

SERVIDUMBRES	ARRIMO DE VUELOS A LA PARCELA 19
--------------	----------------------------------

CEDULA URBANISTICA DE LA PARCELA N°

21

TERMINO MUNICIPAL :	A CORUÑA	SITUACION :	PARQUE DE EIRIS
CALLE DE ACCESO :	CALLE A		
CLASE DE SUELO :	SUELO URBANIZABLE		
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA :	PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL PARQUE DE EIRIS SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL		
AREA DE REPARTO :	AR-6		
APROVECHAMIENTO TIPO :	0.422072m ² eutc referido a residencial colectiva libre		
POLIGONO DE ACTUACION :	UNICO		
SISTEMA DE ACTUACION :	COOPERACION		
ACTUACION :	SISTEMATICA		

LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS	DESCRIPCION DEL LINDERO		LONGITUD - m -
	N	PARCELA 19	29.6
	S	CALLE A	19.9+8.3
	E		25.6
	O	PARCELA 20	22.9

SUPERFICIES - m²_s 663

CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA
	USOS COMPATIBLES	-INDUSTRIAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORIAS 1 ^a , 2 ^a y 3 ^a -TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -TERCIARIO, ESPECTACULOS Y RECREATIVO, EN SITUACION DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA -OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACION DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA -DOTACIONAL EN SITUACION DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA
	USOS PROHIBIDOS	-LOS QUE NO CONSTAN EN LOS APARTADOS ANTERIORES

NORMATIVA ESPECIFICA ZONA RESIDENCIAL 3 : EDIFICACION ABIERTA GRADO 3

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

ALTURA MAXIMA	Nº DE PLANTAS	(BAJA+3)	(SE AUTORIZA LA OCUPACION BAJO CUBIERTA)
	METROS	13	
OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA - m ² _s		284	
EDIFICABILIDAD MAXIMA - m ² _e (Nº VIVIENDAS)		1.310 15	
RETRANQUEOS -m-	FACHADA	3.25	
	LATERAL IZQUIERDO	-	
	LATERAL DERECHO	-	
	TESTERO	-	
FONDO MAXIMO EDIFICABLE -m-		NO FIJO	
SERVIDUMBRES		ARRIMO DE VUELOS A LA PARCELA 19	

5- PROPUESTA DE ORDENACIÓN RASANTES, VOLUMENES Y CONDICIONES ESTETICAS

Como queda dicho, está entre los objetivos del presente Estudio de Detalle, la definición pormenorizada de rasantes dentro de las parcelas previstas por las alineaciones, así como concretar, ordenar y ajustar a rasantes los volúmenes edificables.

Las parcelas que nos ocupan en este documento, son la 19, 20 y 21 resultado de la reparcelación. Se mantienen para ellas tanto los datos recogidos en el planeamiento precedente, como en el Proyecto de Reparcelación, que son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE m ²	S. OCUPADA m ²	EDIFICABILIDAD	nº de PLANTAS	ALTURA
19	1269.00	725.00	3222.00	B+3	13.00
20	593.00	292.00	1347.00	B+3	13.00
21	663.00	284.00	1310.00	B+3	13.00

Se mantienen también por tanto la forma, cotas y definición gráfica, tanto de las parcelas según se recogen en la reparcelación, como la ocupación prevista en planta para los volúmenes edificables, con las cotas, anchos de crujía, y retranqueos marcados en el Estudio de Detalle del 2000. El volumen edificado que albergarán las tres configura una manzana en forma de U, abierta hacia el Sur, a la calle "A" de la urbanización.

Pormenorización de rasantes

Dada la fuerte pendiente del terreno en sentido descendente hacia el Norte, se hace necesario el estudio y definición de las rasantes dentro de las parcelas previstas, atendiendo siempre al tratamiento de cada manzana como un conjunto homogéneo de imagen unitaria, y evitando la fragmentación de la edificación a la que daría lugar una topografía tan acusada. Así, en la manzana que nos ocupa, se resuelve el importante desnivel del terreno con dos plataformas sensiblemente horizontales, que son las que van a formalizar la rasante para la implantación de las edificaciones.

Tomando como referencia las cotas que definen las cuatro esquinas de la manzana, estas son según el proyecto de urbanización +60.80 y +58.80 al Sur, en el frente a la calle "A" de la urbanización, y +52.00 y 52.80 en el lindero Norte. Se puede observar por tanto que en el lindero Este hay una diferencia de cota de 8.80 m, y en el linde Oeste, frente a la calle "B" de la urbanización, de 6.00m.

Las dos plataformas sensiblemente horizontales que se definen dentro de alineaciones, se escalonan 3.00 m (una planta completa), haciendo coincidir el escalonamiento a fachada de las edificaciones con la división de parcelas. La plataforma más elevada, a la que se ajustará la plaza o espacio interior de la manzana, se ejecutará a una cota de +59.55, coincidente con la rasante en el punto medio de la alineación a la calle "A". Ello sin perjuicio de que partiendo de esa cota en contacto con la alineación, la plaza se resuelva con la pendiente necesaria para el desaguado de pluviales. La cota en la segunda plataforma será de 56.55 m. La transición entre estas plataformas y las rasantes en las líneas de alineaciones y linderos, se resolverá en la franja de retranqueo prevista mediante muretes pétreos y taludes ajardinados.

Ordenación de volúmenes edificables

Una vez pormenorizadas las rasantes, los volúmenes edificables se definirán ajustándose a la situación concreta de la manzana, y observando siempre los parámetros de la Norma Zonal 3 del Plan Parcial, y las condiciones generales de la edificación previstas en el PGOM.

En este caso se mantiene en todas las fachadas la altura marcada de B+3 y 13.00 m medidos en el punto medio, escalonándose el volumen una planta completa coincidiendo en sentido descendente de Sur a Norte con la división parcelaria. Al mismo tiempo, la plaza al sur se hace coincidir como se ha reseñado con la plataforma a cota +59.55.

De este modo, el volumen edificado que surja en las parcelas 20 y 21, tiene como referencia ,para la medición de la altura, la cota de +59.55 respecto al Proyecto de Urbanización, tanto en sus fachadas exteriores, como al espacio o plaza interior. Sin embargo, el volumen edificado en la parcela 19, tendrá en sus fachadas a la plaza una cota de referencia de +59.55, mientras en sus fachadas exteriores esta será de +56.55. Significa esto que la línea de la cornisa coincide en los tres bloques a la plaza, mientras que en las fachadas exteriores el edificio a construir en la parcela 19 tendrá su línea de cornisa 3.00 m más baja que la edificación de las parcelas 20 y 21.

Como resultado por tanto del escalonamiento de plataformas definitivas de rasante en una planta, así como la formalización de la plaza coincidente con la plataforma superior, el volumen del edificio a construir sobre la parcela 19 se resuelve escalonando una planta en la sección transversal, de modo que la planta baja a la plaza es primera a las fachadas exteriores, la primera es segunda, y así sucesivamente. Este escalonamiento transversal en el edificio de la parcela 19 se resuelve en cubierta bajo el volumen definido por los faldones de cubierta a cada fachada. Es decir, la planta tercera a la plaza es bajo cubierta a la fachada exterior, y encima, bajo los faldones de cubierta, se podrá organizar el bajo cubierta a la plaza. Las cubiertas se resuelven en el Estudio de Detalle previendo la posibilidad de una terraza perimetral, sin que llegue el faldón de cubierta a intersectar físicamente con la línea de cornisa. Ello sin detrimento de la oportuna ejecución de torreones en el proyecto de edificación, siempre que se ajusten a los parámetros recogidos en el título VI del PGOM.

En cuanto a las secciones definitivas de los volúmenes edificables, se resuelven estas de modo que haya en proyecto una altura de 3.00 m de suelo a suelo entre cada planta sobre rasante. También en planta baja respecto a la primera, en aquellos casos en los que se destine a vivienda. Es decir que se situará el forjado de planta baja lo más alto que sea posible, dentro del margen de 1.50m de la altura sobre rasante que permite el título VI del PGOM. En el caso ya previsto en el Estudio de Detalle de destino de la planta baja a local comercial, en concreto en el testero de la edificación en la parcela 20, se prevé el forjado de baja coincidente con el nivel de la rasante de referencia.

En cualquier caso, se organizan los forjados en la sección de modo que hay siempre una altura libre desde la cara inferior del techo de baja a rasante, no menor de 4.00 m. Esto hará posible la ejecución de cuerpos volados en fachada en todas las plantas altas, de acuerdo con los parámetros para la ejecución de vuelos de la Norma Zonal 3, sean estos galerías, balconadas, o cuerpos cerrados volados

Condiciones estéticas

Está también entre los objetivos del presente Estudio de Detalle, la concreción de las condiciones estéticas con las que se regularán los proyectos de edificación.

Dada la dificultad de la implantación por la acusada pendiente del terreno, esta se ha de resolver mediante muretes y ataludamientos. Se resolverá todo ello atendiendo a las siguientes condiciones.

-Primará la horizontalidad en la implantación, de modo que se acuse el menor impacto visual posible, y los muros configuren una basamenta que refuerce esa componente horizontal.

-Se resolverá esa basamenta naturalizada a modo de bancales o cómaros en el terreno, con los taludes ajardinados entre los muretes.

La pendiente de los taludes no superará en ningún caso los 30°. Los muretes serán de material pétreo, mampuesto o similar, bien en todo su espesor, bien en su cara externa, como paramento pétreo a modo de encofrado perdido de murete de hormigón. En todo caso, la solución escogida en el Estudio de Detalle puede tomarse como definitiva en cuanto a como halla de formalizarse sobre el terreno, si bien será aproximada e indicativa en cuanto a cotas y dimensiones, a espensas del replanteo sobre el terreno.

-Se resolverá el acceso a garajes con el menor impacto posible en la franja perimetral de retranqueo a lindes y linderos. Se ha previsto en este caso la posibilidad de acceso desde la calle "B" de la urbanización, en el punto donde parece más favorable, que es aquel donde se escalona la rasante. Este acceso puede facilitar además la solución conjunta de los garajes de las tres parcelas, posibilitando que se establezca una mancomunidad de uso. Esto será en todo caso objeto de resolución pormenorizada en proyecto.

-En cuanto al volumen edificado, se buscará potenciar la imagen de conjunto, de modo que las manzanas se perciban como un volumen unitario desde el punto de vista estético y compositivo. Las distintas edificaciones que componen la manzana que nos ocupa han de coordinar sus acabados en paramentos de fachada en cuanto a materiales y colores, y han de igualar o coordinar también sus colores de carpintería.

-En cubierta, la resolución de cornisa corrida potenciará la horizontalidad del conjunto. Tras ella, y además de los correspondientes torreones que se puedan ejecutar ajustados a normativa, se dispondrán terrazas perimetrales para las viviendas situadas en bajo cubierta, de modo que el paramento vertical de remate del faldón de cubierta quede retranqueado.

-Los faldones de cubierta se resuelven manteniendo su planeidad, y no se permitirán terrazas en los faldones, en aquellos casos en que por el escalonamiento de la sección transversal se pudiese dar lugar a la terraza de un bajo cubierta sobre otro inferior. Se permitirá no obstante la apertura de huecos de paso para la posible salida a cubierta y acceso al techo de torreones, que puedan funcionar como terrazas de pisos superiores.

-Los faldones se resolverán en toda la manzana con el mismo material de cubrición, habiendo de ceñirse en todo caso los proyectos al material utilizado por el primero de ellos que obtenga licencia.

Se considera con todo esto suficientemente expuesto y razonado el presente documento de planeamiento referido a las parcelas 19, 20 y 21 del Plan Parcial "Parque de Eiris", por lo que se somete a revisión y, en su caso, a aprobación por el Exmo. Ayuntamiento de A Coruña.

A Coruña, Marzo de 2004
Fdo. los Arquitectos

Manuel Barcala Iglesias



Emilio Argiz Vázquez

