

OFICINA INFORMACIÓN

Residencia
Bregogán, Parcelas
171 a 186

631 / 217 / 2004

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

ESTUDIO DE
DETALLE - TEXTO
REFUNDIDO - 2

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del... EDP 9/04
se presenta con fecha... 18-02-06
para su...
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 06/02/06
Certifico:
El Secretario,
P.D.

715 214

104edref2.05

b r g 5

PARCELAS 171 a 186 DE RESIDENCIAL
BREGOGÁN



alfredo gonzález prieto · arquitecto
francisco añón, 2, 1º Izq · 15010 a coruña
tll/tax: 981151024 · emailto: alfgon@coag.es

SITUACIÓN
URBANIZACIÓN BREGOGÁN, FEANS,
CONCELLO DE A CORUÑA

PROMOTOR
PABLO DÍEZ PASCUA
y LUCÍA NIETO SÁNCHEZ
junio 2005



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-IV-2006
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD-8/2004
..... se presenta con fecha 30-III-06
para su
El funcionario encargado,

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO REFUNDIDO 2

PARCELAS 15, y 35 a 57 DE RESIDENCIAL BREOGÁN EN LA URBANIZACIÓN BREOGÁN EN FEÁNS, A CORUÑA.

JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO 2

En respuesta al informe de los servicios técnicos municipales de 26 de septiembre de 2005, introduciendo las rectificaciones requeridas en el mismo, se redacta el presente documento modificado como "Refundido 2 de Estudio de Detalle", correspondiente con el expediente municipal EDD-8/04.

En contestación a la relación de objeciones expuestas en el informe, se valora a continuación lo siguiente:

a

Un error tipográfico en la redacción de la portada del documento Refundido 1, que resulta subsanado en el presente documento.

b

Se rectifica la definición de las alineaciones de los viales públicos en los frentes de las parcelas, ajustándolo a la realidad existente y a los planos de ordenación y alineaciones del Plan General vigente.

Se aclara que la definición topográfica de las parcelas es la real y existente en la actualidad, en base al levantamiento realizado por el Ingeniero Técnico Ricardo Tasende López, y aclarando asimismo que el volumen que se aprecia en la planimetría sobre las parcelas 52 y 53, es fruto de un relleno provisional realizado durante la ejecución de unas obras próximas, y que habrá de ser llevado a su rasante natural, con las regularizaciones que contempla el presente Estudio de Detalle, en la ejecución del proyecto edificatorio posterior a la presente tramitación urbanística.

c

El Estudio de Detalle, a partir de su carácter ordenador, precisa las rasantes que se definen en las parcelas del ámbito:

En la parcela agrupada se precisan las cotas de rasantes en las zonas establecidas para uso comunitario, estableciendo además una ordenanza específica de cierres.

Asimismo se definen las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación en cada parcela y subparcela edificables, en función de los retranqueos mínimos exigibles.

En la parcela agrupada, las rasantes de los espacios resultantes entre las construcciones de las subparcelas edificables, serán flexibles, definiéndose al proyecto de edificación.

d

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fase: El arquitecto municipal.
ayuntamiento de Urbanismo.



Se aporta escritura de agrupación de las parcelas objeto de aplicación de la excepción de la ordenanza 5.2.

A Coruña, 19 de noviembre de 2005
El Arquitecto,

Fdo: Alfredo González Prieto

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD-8/2004
..... se presenta con fecha 30-III-06
para su
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 3-IV-2006
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-11-2006
Certifico:
El Secretario PAS

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDU-8/2004
..... se presenta con fecha 30-11-06
para su
El funcionario encargado,

ESTUDIO DE DETALLE - TEXTO REFUNDIDO 2

PARCELAS 15, y 35 a 57 DE RESIDENCIAL BREOGÁN EN LA URBANIZACIÓN BREOGÁN EN FEÁNS, A CORUÑA.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle están determinados por la *Ley 9/2002 de 30 de diciembre, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

Así, en el punto primero del artículo 73, se establece que, *...en desenvolvemento dos plans xerais, plans parciais e especiais poderanse redactar estudos de detalle para quinteiros ou unidades urbanas equivalentes completas (...)*.

Entre los objetivos, se relacionan:

- Completar ou reajusta-las aliñacións e as rasantes.*
- Ordena-los volúmenes edificables.*
- Concreta-las condicións estéticas e de composición da edificación complementarias do planeamento.*

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal
Servicio municipal de Urbanismo.

En el punto segundo se especifica que *...los estudios de detalle non poderán:*

- altera-lo destino urbanístico do solo.*
- reducir ou modifica-las superficies destinadas a viais, espacios libres ou dotacións públicas.*
- preve-la apertura de vías de uso público que non estean previamente recollidas no plan que desenvolvan ou completen.*
- aumenta-la ocupación do solo, as alturas máximas edificables ou a intensidade de uso.*
- parcela-lo solo.*
- descoñecer ou infrinxi-las demais limitacións que lles impoña o correspondente plan.*
- establecer novos usos ou ordenanzas.*

ÁMBITO

El ámbito del Estudio de Detalle engloba 24 fincas de la original parcelación de la Urbanización Breogán, correspondientes a los números 15, y 35 a 57, con el objeto de completar una manzana urbana completa (artº.73.1 ley 9/2002); aunque el presente Estudio de Detalle, como instrumento urbanístico de ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones y rasantes, sólo afectará a las fincas 38 a 47, 52 y 53 (12 fincas), que serán objeto de agrupación, y que son propiedad del promotor del presente Estudio de Detalle.



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-11-06

Certifico:
El Secretario,

El resto de las fincas que completan la manzana (15, 36, 37, 48 a 51, y 54 a 57) no sufrirán ajuste ni alteración alguna como consecuencia del presente Estudio de Detalle.

Datos de superficies según escrituras de las fincas:

Parcela 15	-	1.000 m ²	Parcela 35	-	1.045 m ²
Parcela 36	-	1.053 m ²	Parcela 37	-	1.010 m ²
Parcela 38	-	1.023 m ²	Parcela 39	-	1.028 m ²
Parcela 40	-	1.003 m ²	Parcela 41	-	1.002 m ²
Parcela 42	-	1.000 m ²	Parcela 43	-	1.000 m ²
Parcela 44	-	1.000 m ²	Parcela 45	-	1.009 m ²
Parcela 46	-	1.005 m ²	Parcela 47	-	1.050 m ²
Parcela 48	-	1.001 m ²	Parcela 49	-	1.058 m ²
Parcela 50	-	1.049 m ²	Parcela 51	-	1.052 m ²
Parcela 52	-	1.048 m ²	Parcela 53	-	1.030 m ²
Parcela 54	-	1.037 m ²	Parcela 55	-	1.050 m ²
Parcela 56	-	1.016 m ²	Parcela 57	-	1.079 m ²

La superficie del conjunto de dichas parcelas es 24.648 m².

Las parcelas que serán objeto de agrupación son:

Parcela 38	-	1.023 m ²	Parcela 39	-	1.028 m ²
Parcela 40	-	1.003 m ²	Parcela 41	-	1.002 m ²
Parcela 42	-	1.000 m ²	Parcela 43	-	1.000 m ²
Parcela 44	-	1.000 m ²	Parcela 45	-	1.009 m ²
Parcela 46	-	1.005 m ²	Parcela 47	-	1.050 m ²
Parcela 52	-	1.048 m ²	Parcela 53	-	1.030 m ²

Total de parcelas objeto de agrupación: 12.198 m².

LINDEROS

El ámbito limita al:

Norte: Terrenos pertenecientes a Dolores Pérez Rumbo y otros
Sur: calle Breogán 4.
Este: calle Breogán 4.
Oeste: calle Breogán 4.

PROMOTOR

El promotor del presente Estudio de Detalle es la sociedad propietaria de las fincas 38 a 47, 52 y 53, siendo sus datos:

PARQUE MONTOUTO, S.A., con C.I.F.: A-15060411, domicilio en Urbanización Breogán, Centro Comercial, Feáns, 15190 A Coruña.

Representante: D. Angel Brenlla González, con N.I.F.: 33.266.576-C con domicilio en Urbanización Breogán, Centro Comercial, Feáns, 15190 A Coruña.

Las fincas propiedad del promotor son las únicas afectadas por ajustes de ordenación del presente Estudio de Detalle, y que se constituyen agrupadas en una única finca PA.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del FND-8/2004
se presenta con fecha 30-11-06
para su
si funcionario encargado,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del **EDD-2/2004** se presenta con fecha **30-11-06** para su El funcionario encargado,

REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Alfredo González Prieto, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el número 1999, con N.I.F.: 32.779.887-B y con domicilio profesional en c/ Francisco Añón, 2, 1º izq, 15010 A Coruña.

ORDENACIÓN MUNICIPAL

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña, aprobado definitivamente el 19 de octubre de 1998, para el ámbito del presente Estudio de Detalle son de aplicación las determinaciones de la **Norma Zonal 5 – Grado 2º** (artº 7.2.5.).

Para las **parcelas 15, 36, 37, 48 a 51, y 54 a 57** serán de aplicación directamente las condiciones normales de la Norma Zonal 5 – Grado 2º.

Para las **parcelas 38 a 47, 52 y 53** se aplicarán las condiciones de edificación específicas contenidas en el artículo 7.2.5 de la Norma Zonal 5.f) (expuesta más adelante).

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de **3-IV-2006**.
 Certifico:
 El Secretario.

Norma Zonal 5. Artículo 7.2.5.

Usos

Residencial. Tipología de vivienda unifamiliar aislada, admitiéndose en el grado 2º la tipología agrupada.

Condiciones de la edificación.

a) Parcela mínima

Grado 2º: 1.000 m²

Condiciones de los usos. Artículo 5.2.3. Uso residencial. Categoría 1ª, vivienda unifamiliar. "Se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación."... "La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes no podrá ser inferior al 25% de la superficie mínima establecida por la norma zonal."

Caso de ordenaciones agrupadas en ámbitos mayores de 5000m²: 250 m²

b) Ocupación máxima de parcela: 25%.

c) Alineaciones y rasantes: Las reflejadas en los planos de clasificación, calificación y regulación instrumentos que lo desarrollen.

d) Retranqueos mínimos:

A fachadas: 5 m.

A linderos: 3 m. (excepto linderos contiguos en agrupaciones de viviendas)

e) Altura máxima de la edificación: 7 m. – 2 plantas (desde la rasante del terreno hasta la cara inferior de la cornisa, medidos en el punto medio de cada fachada).

f) Edificabilidad



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD-8/2004 se presenta con fecha 20-III-06 para su El funcionario encargado,

Grado 2º: 0,30 m2/m2

Caso especial de excepción en vivienda unifamiliar Grado 2: "cuando se promuevan ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar agrupada o adosada en hilera sobre parcelas de superficie igual o superior a 5000 m², la edificabilidad permitida será de 0,35 m²/m²."... "Dicha ordenación deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes"... "A los efectos de establecer el número máximo de viviendas resultantes en la ordenación, se define como módulo de vivienda la de 175 m² de superficie construida."

A estos efectos deben tenerse en cuenta los Criterios de interpretación de la normativa del PGOM para la ordenación conjunta de viviendas unifamiliares:

Condiciones:

- Debe quedar garantizado, mediante constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes no podrá ser inferior al 25% de la superficie mínima establecida por la norma zonal.

25% de 1000 m2 = 250 m2

- La parcela común es una superficie común a la totalidad de las parcelas resultantes, y estará constituida por la diferencia entre la suma de las parcelas edificables que se definan en el Estudio de Detalle y la superficie total de la parcela neta. Esta parcela común se destinará a viales y a espacios comunes. Las características de esta parcela se definirán por los siguientes elementos:

Usos: deberá conservar básicamente los mismos usos que la ordenación original: deportivos, ajardinamientos, etc.

Situación: deberá situarse de modo que pueda ser utilizada por la totalidad de las viviendas que se pretende ordenar, pudiéndose disponer en una o varias parcelas.

Superficie: El Plan General no exige una superficie mínima para esta parcela común, no obstante deberá ser proporcional para la superficie sobre la que se actúa, tomando como referencia el módulo mínimo de reserva para el sistema de espacios libres de dominio y uso público del artº 11 del anexo del R.P.: 10% de la superficie total ordenada.

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-IV-2006
Certifico:
El Secretario,
P.D.



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

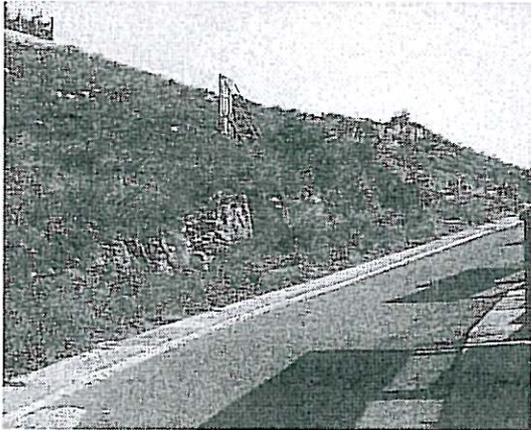
Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDN-8/2004 se presenta con fecha 30-11-06 para su El funcionario encargado,

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

La superficie del ámbito presenta una forma alargada, sensiblemente rectangular, con un extremo apuntado y redondeado, desarrollándose en dirección sudoeste-nordeste, definido y rodeado por la calle Breogán 4 en su perímetro, salvo el lindero norte, que constituye límite de la Urbanización Breogán.

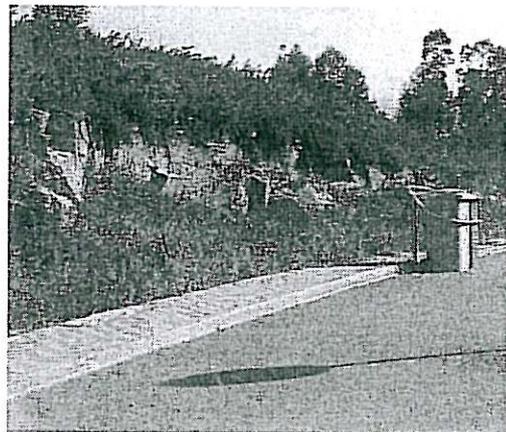
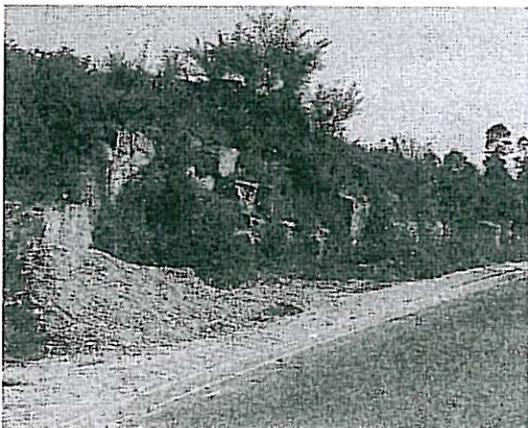
La topografía presenta una pendiente acusada, con un desnivel medio de 15 metros en la dimensión más corta de la manzana, descendiendo desde noroeste a sureste.

Destaca como elemento orográfico más significativo, una masa rocosa superficial, en la zona central de la manzana, que resulta evidenciada en la existencia de un zócalo-talud que forman las parcelas 38 a 46 en su frente a la calle en su tramo inferior.



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3-11-2006.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Por otro lado, se puede apreciar en el plano topográfico, un trazado de vial y un considerable promontorio sobre las parcelas 52 y 53, que se corresponde con unos rellenos provisionales y ajenos a la presente actuación. Dicha zona será reacondicionada, ajustándose a las rasantes que se establecen en el presente documento, en el momento de ejecución de las obras de edificación posteriores a la resolución del presente trámite urbanístico.





Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ... 3-IV-2006
Certifico:
El Secretario, P.B.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD-9/2004 se presenta con fecha 30-III-06 para su El funcionario encargado,

ORDENACIÓN

En el presente Estudio de Detalle se reflejan las alineaciones, áreas ocupables por la edificación, alturas de la edificación, y detalles del aprovechamiento urbanístico y la máxima ocupación de la edificación, en cada subparcela edificable, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada, para las parcelas objeto de agrupación, de acuerdo con las condiciones de ordenación del P.G.O.M. de A Coruña y de conformidad con la ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

Las 12 parcelas propiedad del promotor del presente Estudio de Detalle (38 a 47, 52 y 53) se constituirán en agrupación (parcela agrupada - PA) para acogerse a las condiciones excepcionales de ordenación de la Norma Zonal 5, grado 2º del vigente PGOM de A Coruña.

A partir del conjunto del ámbito, que comprende una manzana completa, las restantes parcelas (15, 36, 37, 48 a 51, y 54 a 57) no sufren alteración en sus parámetros de ordenación con respecto a las condiciones generales de la Norma Zonal 5.2 del vigente Plan General.

El Estudio de Detalle determina la ordenación de volúmenes de la edificación en la finca agrupada PA, en repartidos en subparcelas edificables, junto con una subparcela que resultará de uso comunitario, de cuya titularidad participarán conjuntamente los propietarios de las citadas subparcelas edificables. Para ello se fijan las condiciones de la edificación en dichas subparcelas: aprovechamiento, áreas ocupables por la edificación, condiciones de agrupación y cotas de rasante en el perímetro de la parcela agrupada (PA) y en las áreas interiores de uso comunitario, ajustándose a lo establecido en la norma zonal 5, grado 2º del PGOM vigente del Concello de A Coruña.

Se establecen, además, a través de una ordenanza estética específica, las condiciones de los cierres para la parcela agrupada en sus alineaciones con los viales públicos y en sus linderos exteriores con otras parcelas. Asimismo se fijan las cotas de nivel de la parcela comunitaria, y las soluciones de muros, encuentros y linderos de ésta con las subparcelas edificables.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo.: El Arquitecto Municipal,
Servicio municipal de Urbanismo

La parcela agrupada (PA) se dividirá en **24 subparcelas edificables y 1 subparcela libre para uso comunitario.**

Las subparcelas edificables tienen una forma rectangular, de proporción alargada hacia el fondo de la misma.

Se reparten en dos alineaciones: una de 20 subparcelas con frente al tramo inferior de la calle Breogán4, y otra de 4 subparcelas con frente la tramo más elevado de la calle Breogán4.

En el interior de la parcela agrupada (PA) se ubica la subparcela de propiedad y uso compartido por la comunidad que constituirán las 24 subparcelas edificables, participando en 24 por partes iguales.

Esta subparcela comunitaria resulta con una forma irregular, pues resulta de sustrer a la parcela agrupada el conjunto de las subparcelas edificables. Por ello presenta una forma irregular, con dos áreas diferenciadas para uso y disfrute, unidas por un camino



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
 Fdo.: El arquitecto municipal
 Servicio municipal de Urbanismo.

peatonal, de tal modo que todas las subparcelas edificables disponen de acceso directo a dicha subparcela comunitaria.

La subparcela comunitaria tiene una superficie superior al 10% del total del ámbito, resultando suficiente y adecuada para su uso y disfrute por parte del conjunto de propietarios, cumpliendo con la hoja de interpretación de los casos de excepcionalidad de la Norma Zonal 5.2.

El plano de ordenación (04.DETREF2) recoge la definición de replanteo, rasantes y niveles de la subparcela comunitaria, y las soluciones de encuentro entre la misma y las subparcelas edificables, bien a nivel, o bien mediante muros, para los que se adoptarán tipos constructivos y materiales que procuren su integración en el entorno y reduzcan su posible impacto.

PARÁMETROS PREVIOS DE ORDENACIÓN

Para la parcela Agrupada (PA) se aplican las condiciones de excepción de la Norma Zonal 5.2, estableciéndose los siguientes parámetros previos para el conjunto de la misma:

Superficie mínima de parcela unifamiliar edificable (art.5.2.3)

Subparcelas edificables de parcela agrupada 25% s/1.000 m². = 250 m².
 (Existiendo parcela comunitaria)

Aprovechamiento urbanístico total del ámbito (art.7.2.5.)

Parcela agrupada (PA) 0,35 x 12.198m² = 4.269,30 m².

Número máximo de viviendas (Parcela Agrupada)

Parcela agrupada 4.269,30 / 175 = 24,396 > 24 viviendas

Ocupación máxima de la edificación

Parcelas 38 a 47, 52 y 53 25% s/12.198,00 = 3.049,50 m².

(Aplicado sobre la superficie total de la parcela agrupada)

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 3-IV-2006
 Certifico:
 El Secretario,
 P.O.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del ... FND 8/2504
 se presenta con fecha 30-III-06
 para su
 El funcionario encargado,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL.
 Fdo.: El arquitecto municipal,
 Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD-8/2004 se presenta con fecha 20-11-06 para su El funcionario encargado,

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

RELACIÓN DE PARCELAS (ámbito de la manzana completa).

Parcela	Superficie m ²	Aprovechamiento m ²	Ocupación m ²
15	1.000,00	300,00	250,00
35	1.045,00	313,50	261,25
36	1.053,00	315,90	263,25
37	1.010,00	303,00	252,50
PARCELA AGRUPADA	12.198,00	4.269,30	3.049,50
48	1.001,00	300,30	250,25
49	1.058,00	317,40	264,50
50	1.049,00	314,70	262,25
51	1.052,00	315,60	263,00
54	1.037,00	311,10	259,25
55	1.050,00	315,00	262,50
56	1.016,00	304,80	254,00
57	1.079,00	323,70	269,75
TOTAL AMBITO	24.648,00	8.004,30	6.162,00

1. ORDENACIÓN PARA LAS PARCELAS 15, 35 a 37, 48 A 51, y 54 a 57

Se aplicarán directamente las condiciones de ordenación y de la edificación establecidas en la Norma Zonal 5, Grado 2º, de vivienda unifamiliar, del vigente Plan General de A Coruña.

2. ORDENCIÓN PARA LA PARCELA AGRUPADA (PA)

De acuerdo con la Norma Zonal 5, grado 2º, se regula la ordenación de volúmenes en las subparcelas edificables.

2.1. Tipología constructiva.

Será de vivienda unifamiliar en agrupación pareada (*Viviendas adosadas dos a dos en su línea medianera*).

Condición de adosamiento:

El adosamiento entre viviendas se producirá entre cada dos unidades, en el lindero entre ambas subparcelas, indicados para cada caso en el plano de ordenación. La longitud de adosamiento al lindero de cada vivienda coincidirá con su par en la agrupación, de tal modo que no resulten medianerías vistas, salvo únicamente las que sean consecuencia del escalonamiento en la cota de implantación de las viviendas contiguas para adaptarse cada una de ellas a la pendiente de la calle, o del diferente retranqueo de cada dos viviendas contiguas, en los casos en que la alineación no sea perpendicular al lindero compartido, manteniendo en cada una de ellas el retranqueo mínimo respecto del vial público.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del se presenta con fecha El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3-11-2006.
 Certifico:
 El Secretario,
 P.D.



Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD-8/2004 se presenta con fecha 30-11-06 para su el funcionario encargado,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL, Fdo.: El arquitecto municipal. Servicio municipal de Urbanismo.

En la tabla que se expone a continuación se especifica las subparcelas que habrán de resultar con edificación agrupada en pareado.

2.2. Superficie Mínima de la subparcela.

Tal como se ha expuesto en el capítulo anterior, se establece una superficie mínima para cada subparcela edificable de 250 m2, a los cuales se añadirán una parte que quedará integrada en la subparcela comunitaria.

La relación de superficies de cada subparcela y la subparcela comunitaria, y cómo se reparte esta última entre las subparcelas comunitarias se describe en la tabla que se expone a continuación.

2.3. Aprovechamiento lucrativo.

Se corresponde para cada subparcela el valor que figura en la tabla que se expone a continuación.

En todo caso, en el Proyecto de Edificación se podrán modificar los valores de aprovechamiento asignados a cada una de las subparcelas, a consecuencia de las necesidades de diseño y programa de las distintas viviendas, con una variación máxima del 20% del valor asignado, debiendo en tal caso realizarse un reajuste para las demás subparcelas de modo que no se supere el valor contemplado en la misma tabla para el total de la parcela agrupada (PA). Este reajuste quedará registrado documentalmente en la escritura de División Horizontal que definirá cada una de las subparcelas y sus edificaciones.

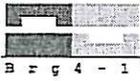
2.4. Ocupación de la edificación.

Se corresponde para cada subparcela el valor que figura en la tabla que se expone a continuación.

En todo caso, en el Proyecto de Edificación se podrán modificar los valores de ocupación asignados a cada una de las subparcelas, a consecuencia de las necesidades de diseño y programa de las distintas viviendas, con una variación máxima del 10% del valor asignado, debiendo en tal caso realizarse un reajuste para las demás subparcelas de modo que no se supere el valor contemplado en la misma tabla para el total de la parcela agrupada (PA). Este reajuste quedará registrado documentalmente en la escritura de División Horizontal que definirá cada una de las subparcelas y sus edificaciones.

Se definen, en el plano de ordenación (04.DETREF2) las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación dentro de cada subparcela edificable, en función de los retranqueos mínimos exigibles (3 metros en linderos con otras fincas o subparcelas, y 5 metros en frentes a viales públicos), así como, para el caso de la parcela agrupada (PA) los linderos de adosamiento obligado para ajustarse a las condiciones de agrupación.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 3-11-2006. Certificado: El Secretario, P.D.



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fdo.: El arquitecto municipal
Servicio municipal de Urbanismo.

D I O D E

Declaración: Se extiende para hacer constar que el documento del **EAD-8/2004** se presenta con fecha **20-11-06** para su El funcionario encargado,

RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL PARCELA AGRUPADA (PA)

Sub-Parcela	Superficie m ²	Superficie integrada como elemento común	Asignación de aprovechamiento a cada subparcela	Asignación de ocupación a cada subparcela	
A1	Edificable	405,24	92,69	177,89	127,06
A2	Edificable	409,94	92,69	177,89	127,06
A3	Edificable	411,53	92,69	177,89	127,06
A4	Edificable	410,54	92,69	177,89	127,06
A5	Edificable	505,60	92,69	177,89	127,06
A6	Edificable	332,48	92,69	177,89	127,06
A7	Edificable	331,04	92,69	177,89	127,06
A8	Edificable	332,66	92,69	177,89	127,06
A9	Edificable	337,82	92,69	177,89	127,06
A10	Edificable	345,67	92,69	177,89	127,06
A11	Edificable	353,81	92,69	177,89	127,06
A12	Edificable	397,91	92,69	177,89	127,06
A13	Edificable	404,28	92,69	177,89	127,06
A14	Edificable	410,42	92,69	177,89	127,06
A15	Edificable	416,66	92,69	177,89	127,06
A16	Edificable	423,37	92,69	177,89	127,06
A17	Edificable	431,81	92,69	177,89	127,06
A18	Edificable	431,98	92,69	177,89	127,06
A19	Edificable	443,22	92,69	177,89	127,06
A20	Edificable	449,36	92,69	177,89	127,06
A21	Edificable	450,66	92,69	177,89	127,06
A22	Edificable	470,28	92,69	177,89	127,06
A23	Edificable	466,06	92,69	177,89	127,06
A24	Edificable	600,99	92,69	177,89	127,06
A25	Parcela comunitaria		2.224,67		

TOTAL	Superficie m ²	Aprovechamiento m ²	Ocupación m ²
TOTAL parcela agrupada	12.198,00	4.269,30	3.049,50

2.5. Altura de la edificación y número de plantas.

Las soluciones tipológicas y de distribución de volúmenes de las viviendas, deberán procurar su adaptación a la topografía del terreno. Para ello, podrán plantearse soluciones de escalonamiento del volumen construido.

La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la vía a la que dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, según las características viarias, hasta la cara inferior de la cornisa, en el punto medio de la correspondiente fachada de la edificación, será en metros y número s de plantas, 7 metros y dos plantas.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de **3-11-2006**
 Certifico:
 El Secretario,
P.D.



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ... EDD-2/2004
..... se presenta con fecha 30-11-06
para su
El funcionario encargado,

2.6. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las existentes, establecidas en el plano nº5 del P.G.O.M "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".

Las rasantes oficiales serán las existentes en los viales y en los linderos entre parcelas. En el interior de la Parcela Agrupada (PA), las rasantes se detallan para la subparcela comunitaria en el plano 04.DETREF2, con especificación de las soluciones en el encuentro entre ésta y las subparcelas edificables, mediante muros de mampostería de granito con las alturas especificadas e plano. Por encima de estos muros deberán disponerse barandillas de protección diáfanas.

Las rasantes actuales en los lindes entre subparcelas edificables de la Parcela Agrupada (PA) podrán ajustarse en función de las soluciones del proyecto de edificación, debiendo mantenerse las rasantes existentes en las subparcelas perimetrales, en sus lindes con otras parcelas exteriores a la agrupación, con las pautas que se establecen en la norma estética de cierres en el punto 2.8.

2.7. Retranqueos

A alineaciones de viales públicos: Mínimo 5 m.

A linderos de parcelas y subparcelas: Mínimo 3 m. (excepto medianerías compartidas en edificaciones pareadas – 04.DETREF2).

2.8. Cierres.

Los cierres de las parcelas, tanto a la vía pública como entre parcelas, se levantarán siguiendo la alineación oficial o el lindero, sobre la rasante oficial, en una altura de 100 cms, con un tratamiento estético equivalente a las fachadas de los edificios, pudiendo elevarse en 100 cm con una solución diáfana, totalizando así 200 cm de altura.

En el caso de la Parcela Agrupada (PA), en que se presenten fuertes pendientes del terreno, podrán plantearse modificaciones de la rasante interior de las mismas, como solución para el aterrazamiento o ajardinamiento del terreno.

En los linderos exteriores de la parcela agrupada, en contacto con otras parcelas, podrán aplicarse soluciones estéticas de cierre a las que se adecuen los aterrazamientos referidos (opciones A y B en el gráfico):

En una distancia de 2 metros desde los linderos con parcelas exteriores a la parcela agrupada, no se producirán alteraciones de la rasante original. A partir de ahí podrá resolverse un talud de 40°

Podrá rebajarse la cota de la rasante de la parcela agrupada en contacto con el lindero exterior de la misma con otras parcelas, un máximo de 100cm, resolviéndose la solución del cierre como el gráfico.

A continuación se presentan gráficos explicativos:

..... definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-11-2005
Certifico:
El Secretario.
P.D



DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL
Fbo.: **Arquitecto Municipal**
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del ...**EDD-8/2004**... se presenta con fecha **30-11-06**...

para SU
El funcionario encargado,



SOLUCIÓN DE CIERRES

ATERRAZAMIENTOS EN PARCELA AGRUPADA
OPCIÓN A OPCIÓN B

LEY 8/97 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cuanto que el presente Estudio de Detalle incide en la ordenación para usos de vivienda y de espacios libres recreativos y de esparcimiento, y en cuanto que éstos son de titularidad y uso privados, se observa lo siguiente:

No se exige el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a los espacios libres comunes, por no ser éstos de dominio público.

RÉGIMEN JURÍDICO

Se efectúa la Agrupación de las fincas originales que constituyen la parcela agrupada (PA), garantizando la unidad registrada del conjunto al que se aplica la excepción contemplada en la Norma Zonal 5.2.

Se adoptará el régimen jurídico de Escritura de División Horizontal de la parcela agrupada (PA) para la definición registral de las subparcelas edificables y de la parte de las mismas que se integra como elemento común, que será documentada con el Proyecto de Edificación.

Queda de este modo garantizado el pro-indiviso de cada subparcela edificable y de la comunitaria, y la continuidad de la totalidad del ámbito como parcela única superior a 5000 m2, lo cual justifica la adopción de la excepción contenida en la Norma Zonal 5.2 del Plan General de Ordenación Municipal.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de **3-11-2006**
Certifico:
El Secretario.
P.D.



FINAL

Para todo lo no contemplado específicamente en el presente ESTUDIO DE DETALLE, la ordenación de volúmenes y la norma estética de cierres, se estará a lo dispuesto por los distintos documentos que conforman el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL del Ayuntamiento de A Coruña.

A Coruña, 19 de noviembre de 2005
El Arquitecto,

Fdo: Alfredo González Prieto

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD-2/2004
..... se presenta con fecha 20-11-06
para su
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3-11-2005
Certifico:
El Secretario,
P.D



RELACIÓN DE PLANOS

01.INF	Situación	1:50.000
02.INF	P.G.O.M. – Clasificación y Gestión	1:2.000
03.DET	Parcelario existente.	1:500
04.DETREF2	Ordenación	1:500
05.DETREF2	Parcela para División Horizontal	1:500

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD-8/2004 se presenta con fecha 30-11-06 para su El funcionario encargado,

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 2-IV-2005
Certifico:
El Secretario,
P.D.