

OF INFORM. 631/229/2005

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 11 de ABRIL de 2006
Certifico:
El Secretario, J.D.

515262

ESTUDIO DE DETALLE
del:
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA
ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN nº 7-D4.01
CARRETERA de LOS FUERTES
(SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO)**

mem-EST_DET3.wpd
Diciembre 2005

DOCUMENTO ÚNICO

ÍNDICE :

MEMORIA

0. NOTA PRELIMINAR	2
1. ANTECEDENTES. PROCESO	2
2. CONTENIDO del PRESENTE DOCUMENTO	3
3.1 JUSTIFICACIÓN de la CONVENIENCIA del PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	3
3.2 JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO del Artículo 73 de la Ley 9/2002, Modificada por la Ley 15/2004, y del Artículo 65 del Real Decreto 2159/1978	4
4. ESTUDIO COMPARATIVO de la EDIFICABILIDAD RESULTANTE	5

PLANO

U-01 PLANO COMPARATIVO: REORDENACIÓN DE VOLÚMENES	e:1/200
---------------------------------------------------------	---------

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EOP 9/2005 se presenta con fecha 01/03/06 para su Aprobación definitiva. El funcionario encargado.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de3.ABR..2006
Certifico:
El Secretario 

0. NOTA PRELIMINAR

El presente : ESTUDIO de DETALLE del Plan Especial de Reforma Interior de la Ordenanza de Transformación Nº 7D4.01 de la Carretera de LOS FUERTES

pertenece al : PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la ORDENANZA de TRANSFORMACIÓN nº 7-D4.01 "CARRETERA de LOS FUERTES"
(PGOM A Coruña) Expediente.nº: PES - 3/03
Cód.AUPAC: 631/225/2003
Fecha de Apertura : 25. 08. 2003

Se redacta atendiendo a las "Observaciones" realizadas en el Informe Técnico de fecha 7 de Diciembre de 2005 suscrito por D. Oscar L. Peña Sánchez (Adjunto de Planeamiento) y Dª Carmen Cid Castro (Arquitecta de Planeamiento) para que se incorpore al Expediente y para la obtención del nuevo de Informe Técnico preceptivo para la obtención de la Aprobación Definitiva de este Documento .

1. ANTECEDENTES. PROCESO

ESTUDIO de DETALLE al PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la Ordenanza de Transformación nº 7D4.01 "Carretera de LOS FUERTES".

RELACIÓN DE EVENTOS (por orden de fecha) :

- ▶ El Documento Refundido obtuvo la Aprobación Definitiva en Reunión Plenaria del Ayuntamiento :
BOLETÍN OFICIAL de la PROVINCIA , Boletín nº 276. Martes, 30 de noviembre de 2004
Normativa urbanística ANUNCIO (PES_3/03)
El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 5 de julio de 2004, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:
... Aprobar definitivamente el Documento Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de la Ordenanza de Transformación nº 7.D4.01 "Carretera de Los Fuertes", promovido por Construcciones Fontenla S.A.
... Lo que se publica para general conocimiento. A Coruña, 2 noviembre 2004. Reg.12841_2
- ▶ Se presentan 4 ejemplares en el Registro del Segundo Documento Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de la Ordenanza de Transformación nº 7D4.01 "Carretera de Los Fuertes" que , tras su Aprobación Definitiva en reunión plenaria del Ayuntamiento , incorpora las observaciones del Informe redactado por el Técnico de Planeamiento de 24.junio.2004 , manteniendose el contenido general del P.E.R.I. que obtuvo la aprobación.
- ▶ El Segundo Documento Refundido obtuvo la Aprobación Definitiva en Reunión Plenaria del Ayuntamiento :
El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2004, adoptó los siguientes acuerdos:
Urbanismo
... Desestimar el recurso de reposición contra acuerdo plenario de 5 de julio de 2004, por el que se Aprobó Definitivamente el Plan especial de reforma interior de la ordenanza de transformación número 7-D4.01 "Carretera de los Fuertes".
- ▶ Se presentan en Enero 2005 en el Registro en 4 ejemplares de la MODIFICACIÓN PUNTUAL al SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la ordenanza de transformación nº 7D4.01 de la Carretera de LOS FUERTES , que fue admitida a trámite con carácter de Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 21 de Enero de 2005, Expediente. nº: MPE-1/05

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

- ▶ El trámite de Información Pública se anunció en la prensa local ("La Voz de Galicia" y "El Ideal Gallego, el 11 de Feb. '05) y en el Diario Oficial de Galicia de 17 de Feb. '05.
- ▶ La **MODIFICACIÓN PUNTUAL al SEGUNDO DOCUMENTO REFUNDIDO del P.E.R.I. de la OT nº 7D4.01 "Ctra de LOS FUERTES"**, obtuvo Aprobación Definitiva en Reunión Plenaria del Ayuntamiento :
El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **2 de mayo de 2005**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:
... Primero. **Aprobar Definitivamente** la MODIFICACIÓN PUNTUAL al Plan Especial de Reforma Interior de la Ordenanza de Transformación nº 7.D4.01 "Carretera de Los Fuertes" (Segundo documento refundido), promovida por Construcciones Fontenla S.A., según la documentación presentada en el registro municipal el 21 de abril de 2005. ①
- ▶ Se presentan con fecha 12 Julio 2005 en el Registro en 2 ejemplares del : **PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Carretera de LOS FUERTES" Area de Reparto AR-D4.01 en La Coruña** . Expediente.nº: PDU - 4/05 - Cód. AUPAC: 631/93/2005 - Fecha de Apertura: 15. 04. 2005.
- ▶ El **PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Carretera de LOS FUERTES" Area de Reparto AR-D4.01**, obtuvo Aprobación Definitiva en Junta de Gobierno del Ayuntamiento :
La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria realizada el día **22 de julio de 2005**, adoptó los siguientes acuerdos:
... PLANIFICACIÓN. Urbanismo.Desestimar las alegaciones presentadas y **Aprobar Definitivamente** el Proyecto de Urbanización de la Ordenanza de Transformación nº 7-D4.01 "Carretera de los Fuertes". Promotor: Construcciones Fontenla S.A. ②
- ▶ Se presentan con fecha 02 de Septiembre 2005 en el Registro 4 ejemplares del **ESTUDIO de DETALLE del Plan Especial de Reforma Interior de la Ordenanza de Transformación Nº 7D4.01 de la Carretera de LOS FUERTES** .
A Xunta de Gobierno local, na sesión que realizou o **14 de outubro de 2005**, adoptou o seguinte acordo:
Primeiro . **Aprobar Inicialmente** o Estudio de Detalle do bloque lineal da Ordenanza de Transformación nº 7-D4.01, "Carretera de Los Fuertes", promovido por Construcciones Fontenla, S.A., Expediente. nº: EDD-9/05

2. CONTENIDO del PRESENTE DOCUMENTO

Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Título I. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO.
- Capítulo VI. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
- Artículo 66

Atendiendo a lo establecido en el artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, el presente Estudio de Detalle contiene :

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. (aptdos. 3.1 y 3.2)
2. Estudio comparativo de la edificabilidad resultante (aptdo. 4)
3. Plano comparativo: REORDENACIÓN DE VOLÚMENES (e. 1:200).

Dado que el presente **ESTUDIO DE DETALLE afecta únicamente la REORDENACIÓN DE VOLÚMENES de la Parcela Privada** quedando **INALTERADAS** todas las demás determinaciones de los documentos ① y ②, aquella otra información referente al **Ámbito de la Ordenanza de Transformación Nº 7D4.01 de la "Carretera de Los Fuertes"** que no figure en el presente Texto y Plano estará contenida en los documentos ① y ② que cuentan con la correspondiente Aprobación Definitiva.

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

3.1 JUSTIFICACIÓN de la CONVENIENCIA del presente ESTUDIO DE DETALLE

El presente ESTUDIO de DETALLE consiste en :

1. Variar la geometría del "Bloque Lineal" transformándolo en otro **rectangular más corto y más profundo**. Para ello también se ve afectada la "Torre" que se **desplaza y gira levemente** para mantener la interdistancia de los volúmenes edificados y así garantizar el óptimo Soleamiento. Todo ello dentro de la Parcela Privada.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 3 ABR. 2006

Certifico: **J.D.**
El Secretario

El ESTUDIO de DETALLE se redacta con el fin de :

1. Mejorar la Relación Espacial entre los dos edificios: "Bloque Lineal" y "Torre".
2. Mejorar la ordenación de los espacios libres privados : Plaza y Jardín.
3. Reducir el impacto visual producido por el "Bloque Lineal" haciéndolo más corto; lo que, a su vez, mejora las condiciones de vistas y de soleamiento de los edificios y de los espacios públicos colindantes.
4. Mantener el cumplimiento de las exigencias legales de Separación y Retranqueos a edificaciones, linderos y viales.

3.2 JUSTIFICACIÓN del CUMPLIMIENTO del Artículo 73 de la Ley 9/2002, Modificada por la Ley 15/2004, y del Artículo 65 del Real Decreto 2159/1978

Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

- Título II. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
 - Capítulo I. CLASES DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
 - Sección IV. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - Subsección V. ESTUDIOS de DETALLE
 - Artículo 73. Estudios de Detalle

Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Título I. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO.
 - Capítulo VI. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
 - Artículo 65

El Presente Estudio de Detalle NO incurre en ninguna de las prohibiciones establecidas en antedichos artículos , por cuanto :

El presente Estudio de Detalle se ciñe **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** al ámbito de la **PARCELA PRIVADA** , sin que se reduzcan ni modifiquen las superficies destinadas a Viales, Espacios Libres o Dotaciones Públicas.

La ordenación de volúmenes (tal y como se grafía en el plano adjunto U-01) **NO supone aumento de ocupación del suelo**, manteniéndose la ocupación máxima propuesta de 946.00 m², con lo que se no se reduce en modo alguno la superficie destinada a espacios libres privados cumpliéndose asimismo la proporción de superficie establecida para la Plaza y los Jardines.

Tal y como queda explicitado en el plano U-01 **NO existe aumento de las Alturas Máximas Edificables** , ya que se mantienen las que establece PERI aprobado definitivamente.

El no aumento de la Ocupación de Suelo y el mantenimiento de las Alturas máximas edificables y el mantenimiento del Aprovechamiento Lucrativo máximo , implica que **NO se,**

incrementa el volumen edificado.

Tal y como queda reflejado en el plano U-01 y en los cuadros adjuntos (apto. 4. ESTUDIO COMPARATIVO de la EDIFICABILIDAD RESULTANTE) el presente **Estudio de Detalle NO altera la Edificabilidad resultante** asignada al PERI ni a los Usos asignados a cada uno de los dos volúmenes planteados.

En el PERI definitivamente aprobado no se especifica ninguna densidad de uso. Aún así, y teniendo en cuenta que la ordenación de volúmenes planteada **no** supone aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas edificables ni de los volúmenes edificables, podemos afirmar que **NO se incrementa densidad de uso.**

4. ESTUDIO COMPARATIVO de la EDIFICABILIDAD RESULTANTE

El presente Estudio de Detalle **no afecta** en absoluto, tal y como se muestra en los cuadros adjuntos, a la edificabilidad resultante asignada al P.E.R.I ni tampoco a las edificabilidades ni a los usos asignados a cada uno de los dos volúmenes planteados.

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL del PERI de AR - 7. D4. 01, "Carretera de		
CUADRO DE EDIFICABILIDADES ASIGNADAS		
TIPO	USO	APROV. LUCR.
Bloque Lineal	USO	4.952,04 m ²
Torre	USO	739,96 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		5.692,00 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		5.692,00 m ²

ESTUDIO DE DETALLE del PERI de AR - 7. D4. 01, "Carretera de Los		
CUADRO DE EDIFICABILIDADES ASIGNADAS		
TIPO	USO	APROV. LUCR.
Bloque Lineal	USO	4.952,04 m ²
Torre	USO	739,96 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		5.692,00 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		5.692,00 m ²



La Coruña, diciembre 2005

Carlos M. MUÑOZ FONTENLA
Arquitecto

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