

OFIC INF. 631/153/2006

2º  
ESTUDIO  
DE  
DETALLE

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento de EDD 6/06  
..... se presenta con fecha 1.º AGO. 2007  
para su .....  
El funcionario encargado,

SIS 265

DE LA ZONA:

POLÍGONO 4 DEL PEPRI  
“CAPUCHINAS-PAPAGAYO-  
TABARES”

APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... 1.º OCT. 2007.  
Certifico:  
El Secretario

PETICIONARIO:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL POL-4

AGOSTO DE 2007



## 1.- PETICIONARIO

El presente Segundo Estudio de Detalle del Polígono 4 del PEPRI, se realiza a instancias de la Junta de Compensación del POL-4 "Capuchinas-Papagayo" y del Servicio de Urbanismo del Excmo Ayuntamiento de A Coruña

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....1.OCT..2007  
Certifico:  
El Secretario



## 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del Segundo Estudio de Detalle afecta exclusivamente al **Polígono POL-4 del PEPRI**

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN: **4.410'28 M2**

Parcelas privadas incluyendo porches	1.928'83 m2
Viales y espacios libres	2.481'45 m2

El área objeto de Estudio de Detalle se identifica gráficamente en la totalidad de los planos de Ordenación en planta de este documento y de forma específica en el **Plano 1** en el que se representa sobre base topográfica la realidad física y parcelaria existente según las últimas mediciones.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....1. OCT. 2007  
Certifico:  
El Secretario, *RS.*



### 3.- ANTECEDENTES

Un primer Estudio de Detalle fue tramitado con el fin de regularizar alineaciones y rasantes de los edificios a ejecutar en el Polígono 4. Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente, como Texto Refundido, en Pleno municipal de 12 de febrero de 2001.

El 11 de Noviembre de 2002 fue aprobado definitivamente en Pleno municipal una Modificación Puntual en el ámbito del mismo Polígono 4 y Panaderas 26 y 30, rectificando la alineación a plaza de los edificios previstos en la calle Panaderas.

El 21 de marzo de 2003 fue aprobado definitivamente en Junta de Gobierno el Proyecto de Compensación del Polígono 4.

El 5 de julio de 2004 fue aprobada definitivamente en Pleno Municipal una segunda Modificación Puntual en el ámbito del Polígono 4 con el fin de variar la calificación de la plaza de nueva creación por la de ESPACIOS LIBRES.

En Junta de Gobierno de fecha 23-12-2005 se aprobó la entrega de un local en la planta baja a plaza de nueva creación al Ayuntamiento de A Coruña como pago por la diferencia de valoración del subsuelo de los espacios públicos del Proyecto de Compensación del POL-4 "Capuchinas-Papagayo-Tabares".

Presentado para su aprobación inicial, en mayo de 2006, el segundo Estudio de Detalle sobre el ámbito del POL-4, es informado por los servicios técnicos municipales el 30 de octubre de 2006. Las correcciones requeridas en este informe son las que se subsanan en el presente documento para APROBACIÓN DEFINITIVA de fecha agosto de 2007.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....1 OCT. 2007  
Certifico:  
El Secretario, 2.9



#### 4.- FUNDAMENTO LEGAL

La finalidades y objetivos que se pretenden con este Segundo Estudio de Detalle del POL-4 tienen su amparo legal en lo dispuesto en el Art. 73 de la Modificación de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia , Ley 15/2004 de 29 de diciembre, en la que se especifica:

*"En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades equivalentes completas con los siguientes objetivos:*

- a) *Completar o reajustar las alineaciones y rasantes*
- b) *Ordenar los volúmenes edificables*
- c) *Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... OCT. 2007  
Certifico:  
El Secretario.

El mismo artículo en su punto 2 recoge que en ningún caso los estudios de detalle podrán:

- a) *Alterar el destino urbanístico del suelo*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico*
- c) *Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- d) *Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*
- e) *Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
- f) *Parcelar el suelo*
- g) *Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
- h) *Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

El presente Estudio de Detalle ordena el ámbito definido sin alterar las determinaciones que para la zona establece el PEPRI como planeamiento de rango superior :



- 1.- Mantiene el espacio destinado a plaza y viales de uso público sin disminuir su superficie.
- 2.- Mantiene las alineaciones de las calles Panaderas y Hospital según están definidas normativamente en el plano H4 del PEPRI.
- 3.- No altera la tipología edificatoria establecida en el PEPRI
- 4.- No altera las condiciones de aprovechamiento definidas por la ficha del Polígono
- 5.- No supone aumentos de ocupación del suelo, de las alturas máximas edificables o la intensidad de uso
- 6.- No supone una parcelación del suelo
- 7.- No establece nuevos usos u ordenanzas.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....  
Certifico: - 1 OCT. 2007  
El Secretario

*R.D.*



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....1 OCT. 2007  
Certifico:  
El Secretario. *P.D.*

## 5.- MARCO URBANÍSTICO

El vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja y Pescadería de A Coruña, expone las intenciones municipales sobre la zona objeto de Estudio de Detalle:

*"Las manzanas del Papagayo y Tabares conforman un mundo encerrado en sí mismo, nada permeable a su entorno más inmediato, como si quisiese ocultar el placer prohibido; como los muros del Convento escondían castidades y humildades; son territorios hacia dentro, y hacia dentro proliferaban las exhibiciones de virtud o vicio.*

*Desde el oeste, desde la calle de Zalaeta, la trama es suelta, de parcelario amplio, donde se han superpuesto históricamente varios usos (vivienda, Consulado, Convento, Museo) y su destino ahora es de equipamiento socio-cultural. Hacia la remozada calle del Hospital se inician edificaciones de uso residencial de reciente construcción, habitadas por una población joven y socialmente acomodada, que de algún modo esboza las intenciones y expectativas de este área urbana.*

*El parcelario se compacta y comprime hacia el centro de la manzana, dando origen a la abigarrada trama de las calles Tabares y Papagayo, con una edificación muy pobre y de baja calidad, con un estado de conservación prácticamente ruinoso y con un alto índice de vivienda desocupada, que acoge a los grupos socioeconómicos más marginales de la ciudad, sirve de soporte a un mundo que vive como al otro lado de la historia, en su lado oscuro y clandestino..."*

Y entre los objetivos y propuestas que se plantean figura:

- *Consolidar las actuaciones en marcha, como son los equipamientos de carácter socio-cultural en el antiguo Convento de las Capuchinas, y reordenar el espacio con frente a Panaderas.*
- *Reordenar la trama de Tabares y Papagayo, generar una plaza interior permeabilizada a las calles de Hospital, Panaderas y a Zalaeta a través de los espacios libres que rodean el antiguo Convento de las Capuchinas, y utilizar el subsuelo de la plaza como aparcamiento subterráneo.*
- *Conservar y mejorar la edificación catalogada.*
- *Reestructurar los aparcamientos en superficie de modo que se explote al máximo su potencial, redimensionar los viales periféricos y cambiar las*



*tipologías de los aparcamientos.*

*- Establecer medidas adecuadas para el fomento de la rehabilitación de los edificios protegidos.*

*- Potenciar el uso peatonal de la calle Panaderas, en la actualidad muy intenso, de modo que conserve su carácter.*

El documento del PEPRI de la Ciudad Vieja y Pescadería de La Coruña, calificó el ámbito del Polígono 4 como SUELO URBANO CONSOLIDADO. Estos datos los recoge y aplica gráfica y normativamente:

A.- Gráficamente: Hojas H-4 del PEPRI/98: "Plano de Catálogo", "Plano de Gestión", "Plano de Ordenación".

Planos de Alzado de la c/Panaderas y c/Hospital. Hoja 81 de alzados del PEPRI

B.- Normativamente: Ficha de Polígono "POL-4" "Papagayo-Tabares".  
Ordenanzas de Suelo Urbano

En la ficha del polígono POL-4 se incluye la siguiente observación:

***"La ordenación prevista en el Plan Especial podrá modificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle respetando en todo caso los contenidos fundamentales del planeamiento (espacios públicos, conservación de edificaciones catalogadas, mantenimiento de alineaciones de la calle Hospital y Panaderas, etc.)"***

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .....

Certifico: **1 OCT. 2007**

El Secretario.

*R-D.*



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..... OCT. 2007  
Certifico:  
El Secretario.

## 6.- OBJETO DEL SEGUNDO ESTUDIO DE DETALLE

Se redacta el presente documento con los siguientes objetos:

- a.- Reajustar parte de las rasantes de la plaza interior de nueva creación para resolver de la manera mas adecuada el desnivel entre dicha plaza y la calle Hospital, mejorando a la vez la accesibilidad de los tramos nuevos de las calles Papagayo y Tabares y el acceso al local a entregar al Ayuntamiento de A Coruña según acuerdo aprobado en Junta de Gobierno de fecha 23-12-2005.
- b.- Redefinir la altura de los porches de los edificios con el fin de ajustarlos a las nuevas cotas de las rasantes.
- c.- Corregir el error detectado en la planta baja del edificio R4 con el fin de ajustar el fondo del porche de la calle Papagayo al diseñado en la documentación del PEPRI donde figura el chaflán que ahora se dibuja. No se aumenta la edificabilidad al preverse patios interiores.

### *Descripción de las modificaciones:*

a.- A través de la plaza interior, según fue diseñada en el Primer Estudio de Detalle, se accede a un núcleo de comunicación peatonal con los garajes del Polígono, a las plantas primeras de los edificios con frente a la calle Panaderas y a un pequeño local de 30 m<sup>2</sup> del edificio a construir sobre el solar R4 del Proyecto de Compensación. El local situado en primer sótano desde la calle Hospital y que es planta baja desde la plaza, tiene un acceso reducido e incómodo.

Tanto los servicios municipales de urbanismo como la Junta de Compensación del POL-4 entienden que la falta de locales o accesos a locales en dicha plaza interior provocará su desuso o que resulte un espacio residual carente de interés para el barrio salvo para actividades delictivas.

Al ajustar, con el presente Segundo Estudio de Detalle, las cotas de la calle posterior al edificio previsto en el solar R2 (Hospital 7 a 11), se provocan los siguientes cambios:

-El edificio denominado R2 pierde altura sobre el nivel alto de la plaza lo cual ocasiona a su vez la pérdida de una planta por su frente a la plaza.

-Los nuevos tramos de las calles Papagayo y Tabares reducen su pendiente notablemente mejorando su accesibilidad y convirtiéndose en "recorridos adaptados" según la normativa derivada de la Ley de Supresión de Barreras Arquitectónicas de Galicia"



-El local que constituye el semisótano -1 de la parcela G1 mejora su acceso desde la plaza alta del interior del Polígono.

Todas estas modificaciones mejoran la accesibilidad en los viales del entorno a los tres nuevos edificios de la calle Hospital y, simultáneamente, permiten que la plaza tenga una suficiente fachada para el local previsto bajo la edificación de la calle Hospital. Este local, cuyos usos serán los que permita el Plan Especial de Pescadería (PEPRI) y cuyo acceso desde la plaza ahora se mejora, pretende ser un foco de atracción para el barrio sobre la nueva plaza.

No hay variaciones en cuanto a aprovechamientos, usos ni número de plantas máximas de los edificios definidos en el Primer Estudio de Detalle pues el objetivo es variar las cotas interiores de una pequeña zona de la plaza interior de nueva creación.

Las variaciones insignificantes en las cotas del perímetro del Polígono respecto al Primer Estudio de Detalle, pretenden recoger la realidad física de la zona una vez que actualmente ya no existen las construcciones fuera de ordenación que limitaron la toma de datos en el año 1999.

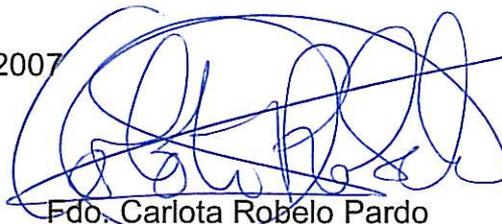
Estos pequeños ajustes no afectan ni a usos ni a superficies construidas ni a aprovechamientos, pero se considera útil incluirlos en el presente Segundo Estudio de Detalle con el fin de aclarar las dudas que pudieran surgir a efectos del diseño de las futuras edificaciones.

**b.-** La altura de los porches de los edificios pretende ajustarse a las nuevas rasantes de los espacios públicos y a la realidad constructiva de los techos de plantas bajas.

**c.-** En la planta baja del edificio R4, el fondo del porche de la calle Papagayo figuraba con un remate en chaflán al llegar a la medianera de Panaderas 24 en la planimetría del PEPRI. Por error no se recogió en el Primer Estudio de Detalle. Ahora se ha observado el beneficio de dicho chaflán a la hora de eliminar ángulos muertos en un porche sin continuidad. Se propone recuperar la forma definida en el Plan Especial de Pescadería y Ciudad Vieja.

No existe aumento de edificabilidad. Se trata de un edificio entre medianeras y con necesidad de localizar patios interiores. La superficie no construida por la apertura de esos patios es mucho mayor que los escasos tres metros cuadrados que aumenta solo la planta baja del edificio por el nuevo fondo del porche.

En A Coruña, Agosto de 2007



Fdo. Carlota Robelo Pardo  
Arquitecta colegiada nº 1199 por el COAG