

GIS 285

OFIC TÉCNICA



**TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENAR VOLÚMENES DE
ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA
EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO H11.05**

PROMOTOR:	COMISIÓN PARA LA GESTIÓN DEL ARP-H11.05 DEL PGOM DE A CORUÑA
ARQUITECTO:	JOSÉ MIGUEL VÁZQUEZ GARCÍA
REFERENCIA:	04/65 DICIEMBRE 2006

ÍNDICE
MEMORIA

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 1.5. ENL: 2007
Certifico:
El Secretario, 

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

1. ANTECEDENTES	1
2. MEMORIA INFORMATIVA	2
2.1 PROMOTOR	2
2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	2
2.3 MARCO URBANÍSTICO	3
2.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS POR EL P.G.O.M. DE LA CORUÑA PARA EL ÁMBITO DEL POLÍGONO H-11.05 Y DE SU REALIDAD FÍSICA	8
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE DOCUMENTO	9
3.2 POLÍGONO	9
3.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	9
3.4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	11
3.5 DETERMINACIONES DEL E. D.	12
3.6 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SE AJUSTA A LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M.	14
3.7 ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA NO SUPONE REDUCCIÓN DE LA ANCHURA DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES, NI DE LA SUPERFICIE DESTINADA A DOTACIÓN LOCAL, NI AUMENTO DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN EL P.G.O.M.	17
3.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000, DEL 28 DE ENERO, (POR EL QUE SE APRUEBA EL REGAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA)	18
3.9 DETERMINACIÓN FINAL	18

MEMORIA

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 19 ENL. 2007

Certifico:

El Secretario, ?-D.

1. ANTECEDENTES

En abril de 2006 fue redactado por el Arquitecto José Miguel Vázquez García, colegiado nº 580, el Estudio de Detalle (en adelante E.D.) para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Municipal de la Coruña (en adelante PGOM) en el ámbito del Polígono H11.05 y dar acceso a los edificios ordenados mediante las vías interiores que resulten necesarias.

El 18 de mayo de 2006, el Sr. Robustiano Fernández Fernández, en condición de Secretario de la Comisión Gestora del Polígono H11.05 "Erís de Arriba", solicitó al Excmo. Ayuntamiento la admisión a trámite y aprobación del E.D.

El 1 de agosto de 2006, los Arquitectos de Planeamiento emiten el correspondiente informe municipal relativo al E.D. haciendo la siguiente observación:

*"Para definir el retranqueo del Bloque 1 se ha tomado como altura de la edificación al distancia ente el plano inferior del forjado del último piso y la planta baja, cuando debe tomarse, en base a lo establecido en el art. 6.4.3.3.b. la distancia entre el plano inferior del forjado del último piso y la rasante señalada para el terreno.
La diferencia entre ambos modos de medir la altura va a provocar que el bloque 1 se deba reposicionar ligeramente".*

El 9 de agosto de 2006 se presenta la documentación gráfica, planos PO-1.1 y PO-4.1, en la que se subsana la observación recogida en el informe de los Técnicos Municipales de 1 de agosto de 2006.

La Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el 1 de septiembre de 2006 adoptó el acuerdo de admitir a trámite, con carácter de aprobación inicial el E.D. presentado. El correspondiente anuncio se ha publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 22 de septiembre de 2006.

Por todo lo expuesto se redacta, para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento, el presente texto refundido en el que se recogen las modificaciones realizadas para subsanar las observaciones planteadas en el informe municipal y que, según lo solicitado en dicho informe, se limitan a reposicionar ligeramente el bloque 1 para así cumplir las exigencias establecidas en el P.G.O.M. relativas a retranqueos y separación a linderos. Estas modificaciones se reflejan en los planos PG-1.1, PO-1.2, PO-2.1, PO-3.1 y PO-4.2, además de en los puntos 3.5 y 3.6 del presente texto.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico:
El Secretario, 15 ENE. 2007

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de la Comisión para la Gestión del ARP-H11.05 del P.G.O.M. de A Coruña, con CIF G-70.040.795 y domicilio social establecido en la calle Javier Fonte nº 1, Bajo, letra F, C.P. 15001 A Coruña; representada por D. Antonio Gómez Navarro, con D.N.I. nº: 44.388.472-J en calidad de Presidente de la mencionada Comisión.

La Comisión para la Gestión del Polígono H11.05 del P.G.O.M. de A Coruña está constituida por la mercantil INTECIRRO SL., propietaria de las fincas catastrales números 1, 3, 8, 9, y10 y por la mercantil PROMOCIONES ISIDRO PAZ SL., propietaria de las fincas catastrales números 6 y 7, aportando en consecuencia, como integrantes de dicha Comisión para la Gestión del Polígono, las parcelas catastrales con los números 1, 3, 6, 7, 8, 9 y 10 con una superficie según títulos de 8.565,11 m2 que constituyen un porcentaje superior al 50% de la totalidad de la superficie del polígono H11.05.

2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de este Estudio de Detalle se corresponde con la delimitación del POL-H11.05 definido por el Plan General de Ordenación Municipal de la Coruña (en adelante P.G.O.M.) en su hoja H11 del Plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" y del nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano".

Su identificación sobre fotocopias de la hoja H11 del Plano n.º 6 del P.G.O.M. se refleja en el plano PI-1 de este documento.

El ámbito, según el P.G.O.M. tiene, una superficie de 9.300 m2, si bien en una medición más minuciosa sobre plano topográfico, sin modificar la delimitación del ámbito del polígono establecido por el P.G.O.M., se ha obtenido una superficie de 9.545,30 m².

Se identifican 13 fincas catastrales que se encuentran afectadas en parte o en su totalidad por el Polígono H11.05. La relación de las parcelas es la siguiente:

Parcelas incorporadas a la Comisión Gestora del Polígono Pol. H-11.05

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	PROPIETARIO
91949 - 01	MANUEL MOSQUERA NUÑEZ	1.378 m ²	INTECIRRO, SL
91949 - 03	FRANCISCO MOSQUERA CARIDAD	1.021 m ²	INTECIRRO, SL
91949 - 06	PURIFICACIÓN HERMO GÓMEZ	798 m ²	PROMOCIONES ISIDRO PAZ, SL
91949 - 07	ISIDRO HERMO GÓMEZ	1.204 m ²	PROMOCIONES ISIDRO PAZ, SL
91949 - 08	M ^a DOLORES TRILLO RODRIGUEZ JOSÉ LÓPEZ RICO	2.069 m ²	INTECIRRO, SL
91949 - 09	MANUEL GARABOA ARES	1.082 m ²	INTECIRRO, SL
91949 - 10	INGESPROGA, SL	461 m ²	INTECIRRO, SL

Parcelas no incorporadas a la Comisión Gestora del Polígono Pol. H-11.05

REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
91949 - 02	MANUELA FARIÑA RUMBO	309 m ²
91949 - 11	MANUEL MARTÍNEZ VALEIRO	75 m ²
91949 - 12	MANUEL REGUEIRO LÓPEZ	52 m ²
91949 - 13	MANUEL REGUEIRO LÓPEZ	306 m ²
91949 - 14	MANUEL REGUEIRO LÓPEZ	306 m ²
91949 - 16	DESCONOCIDO	373 m ²

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 15 ENE 2007
Certifico:
El Secretario, 35

Sus linderos son:

- **Norte:** Camino de acceso al Lugar de Casanova de Eirís y Lugar de Casanova de Eirís
- **Sur:** Parcela pública destinada a Equipamiento de Infraestructura de Urbanización, en la que se ubican depósitos de agua.
- **Este:** Lugar de Casanova de Eirís
- **Oeste:** Calle Fray Pedro Payo Piñeiro.

En el plano de información PI-2 y a escala 1/500 se identifica el ámbito y sus linderos.

2.3 MARCO URBANÍSTICO

El ámbito objeto del Estudio de Detalle., está clasificado por el P.G.O.M de A Coruña como **"URBANO"** con la categoría de **"NO CONSOLIDADO"**, y por lo tanto incluido a su vez en un área de reparto denominada ARP-H11.05, siéndole de aplicación las determinaciones del P.G.O.M., más concretamente las recogidas en la ficha del Polígono H11.05. que se transcriben a continuación.

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

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

FICHA DE POLÍGONOS

DENOMINACIÓN: **Eirís de Arriba II** **POL-H11.05**

SUPERFICIE TOTAL: **9.300m²**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS: **9.300m²**

CESIONES		
SISTEMAS LOCALES	EXISTENTE	PROPUESTO
Red viarias		1.300
Espacios Libres		0
Equipamientos		1.300
TOTALES	125m²	2.600m²

CLASE DE SUELO: **Urbano no consolidado**
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO: **ARP-H11.05** PLANO N°: **H11**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Obtener el suelo necesario para ensanchar la actual calle Fray Pedro Payo Piñeiro.
Obtener suelo para dotación local.

PLANEAMIENTO: **PLAN GENERAL**
SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: **PRIVADA** PROGRAMACIÓN:

OBSERVACIONES:

Norma zonal 3, edificación abierta. Se aplicarán las condiciones de ordenación de volúmenes permitiéndose un aprovechamiento máximo de 9.300 m² y una altura máxima de 5 plantas.

El estudio de Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes en el área de movimiento definida en la ordenación.

La limitación para el uso residencial, será el establecido en el artículo 11.1.b de la L.S.G.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de
Certifico: **15 ENE, 2007**
El Secretario: 

Como quiera que en la ficha POL-H11.05. se especifica que el ámbito se ordenará con la **"Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN ABIERTA"**, a continuación se transcriben las determinaciones de dicha norma zonal que se consideran de interés para la ordenación propuesta.

2. Uso y tipología característicos.

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

3. Obras admitidas.

Se admiten todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10.

4. Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima.

No se fija.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, las parcelas mínimas resultantes deberán permitir que la edificación cumpla las condiciones de retranqueo y separación entre bloques establecidos en esta norma zonal.

b) Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".

*En cualquier caso, cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las ocho plantas (**Altura máxima definida en la ficha del POL-H11.05: 5 plantas**).*

d) Retranqueos y separaciones a linderos entre edificaciones.

d.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 10m² y una planta de altura, no computable a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Firmado por el arquitecto municipal,
Servicio municipal de Urbanismo,
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 15-ENE-2007...
Certifico:
El Secretario, 32

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

d.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.

e) Condiciones de ocupación.

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más de veinticinco por ciento (25%).

f) Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será la de las Normas Generales.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...1.5.Ene., 2007.
Certifico:
El Secretario.

g) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

h) Salientes y vuelos.

Se admiten balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50m.

Las balconadas y galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60m en cada extremo de la misma.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1m 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 4,00m.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Edat: El ayuntamiento municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

i) *Cornisas y aleros.*

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00m.

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 70m, 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.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20m y de 30m en los bloques con patios.

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanos 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.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 15 FNE 2007
Certifico:
El Secretario,

5. Condiciones de los usos

a) *Usos asociados.*

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V para este tipo de usos.

b) *Usos complementarios.*

b.1) *Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.*

b.2) *Terciario oficinas en categorías 1ª, 2ª y 3ª.*

b.3) *Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.*

b.4) *Terciario hospedaje en cualquier situación.*

b.5) *Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja..*

b.6) *Otros servicios Terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.*

b.7) *Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.*

6. Usos alternativos.

a) *Terciario oficinas en edificio exclusivo.*

b) *Hospedaje en edificio exclusivo.*

c) *Dotacional en edificio exclusivo.*

2.4 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS POR EL P.G.O.M. DE LA CORUÑA PARA EL ÁMBITO DEL POLÍGONO H-11.05 Y DE SU REALIDAD FÍSICA

Superficie real del ámbito.....9.545,30m²

Parcela edificable..... 6.874,00m²

Superficie del viario existente según ficha del P.G.O.M.....125,00m²

Superficie del viario a obtener por gestión del polígono.....1.344,50m²

Superficie de suelo a obtener para dotación local.....1.326,80m²

Aprovechamiento lucrativo.....9.300,00m²

Condiciones para la ordenación
del Aprovechamiento Lucrativo.....

DOCUMENTO ORIGINAL,
Pro.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Según las determinaciones de la Norma Zonal 3 "Edificación abierta". Se aplicarán las condiciones de ordenación de volúmenes permitiéndose un aprovechamiento máximo de 9.300 m² y una altura máxima de 5 plantas.

Objetivo.....

Obtener el suelo necesario para ensanchar la actual calle Fray Pedro Payo Piñeiro.
Obtener suelo para dotación local.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 15 ENE 2007
Certifico:
El Secretario,

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTE DOCUMENTO

El artículo 73.1 de la ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural (en adelante L.O.U.P.M.R.), establece que podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Se ordena el ámbito del POL-H11.05 (delimitado por el P.G.O.M.), como unidad urbana equivalente, para facilitar la consecución de los objetivos establecidos por el P.G.O.M.

Según las observaciones de la ficha del Polígono H11.05 del P.G.O.M.: *"El Estudio de Detalle deberá resolver la ordenación de volúmenes en el área de movimiento definida en la ordenación"*.

Es por tanto conveniente y oportuno, al objeto de cumplir las determinaciones del P.G.O.M. referidas al Polígono H11.05, la redacción y tramitación de este documento a efectos de resolver la ordenación de volúmenes en el área de movimiento definida en la ordenación dispuesta por el P.G.O.M. para el polígono H11.05 y en consecuencia, iniciar en este ámbito el proceso de ejecución del P.G.O.M.

3.2 POLÍGONO

El ámbito del presente Estudio de Detalle, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 123 de la L.O.U.P.M.R., se identificará con el polígono que comporta la ejecución integral del planeamiento.

El presente polígono según lo dispuesto en el P.G.O.M. se desarrollará por el sistema de compensación siéndole de aplicación lo dispuesto en el TÍTULO IV. Capítulo VI. Sección 5ª de la L.O.U.P.M.R.

3.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente E.D., se formula con las siguientes finalidades:

- * **Ordenar** los 9.300,00m² de aprovechamiento que el P.G.O.M. reconoce en el POL-H11.05 sobre la parcela edificable, conforme a las determinaciones de la Ficha del Polígono y Norma Zonal 3 definidas por el P.G.O.M. Resolviendo la ordenación de volúmenes en el área de movimiento definida en la ordenación
- * **Dar acceso** con las vías interiores que resulten necesarias a los edificios cuya ordenación concreta se establece en este Estudio de Detalle.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 4.5.ENE.2007

Certifico:
El Secretario

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 73 de la L.O.U.P.M.R., y el apartado 1.-a) y -c) del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.), cuyos textos se transcriben a continuación:

"Artículo 73. - Estudios de Detalle

1. - En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes con los siguientes objetivos:

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

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 15 FEB. 2007

"Artículo 65

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

Certifico:
El Secretario, 

- 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.*
- d) **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."**

Se deberá cumplimentar el objeto de este E.D. de acuerdo lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 65 del R.P., en los cuales se especifica:

"Artículo 65

- 4. - *"La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan."*
- 5. - *"En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes."*

3.4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente Estudio de Detalle, se justifica al objeto de resolver la ordenación de volúmenes en el área de movimiento definida en la ordenación del P.G.O.M.

Las superficies reales de cesión para viario y equipamiento en ningún caso son inferiores a las superficies que previstas por el P.G.O.M.

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

Para la ordenación coherente de los volúmenes que albergarán el aprovechamiento lucrativo fijado en la ficha del POL H11.05, este documento ha seguido las directrices que para ello le proporciona el P.G.O.M. Igualmente, se han analizado tanto las características físicas de la parcela, como los factores externos que directa o indirectamente influyen en el proceso de ordenación urbanística de la misma. Los factores fundamentales que se han tenido en cuenta al ordenar el conjunto residencial han sido la accesibilidad, el soleamiento y la relación del conjunto con el entorno.

Este Estudio de Detalle. ordena el aprovechamiento distribuyéndolo en dos sólidos independientes, denominados en la documentación gráfica Bloque 1 y Bloque 2, respectivamente. Dichos sólidos se sitúan en el interior de la parcela edificable paralelos entre sí y siguiendo la misma dirección de las manzanas existentes al otro lado de la calle Fray Pedro Payo Piñeiro. Continuando de esta forma el orden de la trama urbana de manera adaptada a las condiciones orográficas del ámbito.

Este criterio de ordenación, mediante una adecuada colocación de las cotas de implantación, permite salvar los desniveles con los que cuenta la parcela edificable en la actualidad.

El acceso rodado a las plantas bajo rasante, así como a los portales se realiza a través del viario interno del ámbito, conectándose con la calle Fray Pedro Payo Piñeiro en la zona menos pendiente de la parcela edificable, cumpliendo las condiciones del decreto 35/2000, del 28 de enero, (por el que se aprueba el reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad de supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia).

Mediante el ajardinamiento se resuelve el desnivel existente entre los dos bloques edificables, permitiendo por medio del aterrazamiento el uso de estos espacios.

Los cuerpos edificados, coinciden en sus dimensiones en planta, si bien en el Bloque 1 se disponen dos portales con cotas de implantación +104,70 y +105,60 el primero y +106,40 el segundo. Mientras que el Bloque 2 esta dividido en tres portales con las siguientes cotas de implantación: +106,73; +108,18 y +109,88, previéndose la disposición de viviendas en planta baja.

Las plantas sobre rasante ocupan el 27,00% de la superficie de la parcela edificable. En el resto de la parcela, se podrán ubicar zonas verdes y espacios destinados al ocio y el esparcimiento, sin perjuicio de las construcciones auxiliares autorizadas por la Norma Zonal 3, que pudieran disponerse.

3.5 DETERMINACIONES DEL E. D.

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

Alineaciones Exteriores

Son las reflejadas en el plano PO-1.2.

Cota de Referencia

Las que aparecen reflejadas en el plano PO-2.1.

Rasantes

En las vías públicas circundantes las rasantes serán las que establece el P.G.O.M. En el viario interior propuesto por la ordenación, las rasantes son las reflejadas en el plano PO-1.2.

Límite de Posición de la Edificación en Plantas Bajo Rasante

La ocupación máxima de la parcela bajo rasante es la reflejada en el plano PO-4.2.

Límite de Posición de la Edificación en Planta Baja

El límite de posición de la edificación en planta baja es el reflejado en el plano PO-1.2.

Límite de Posición de la Edificación en Plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

El límite de posición de la edificación en plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª es el reflejado en el plano PO-1.2.

Salientes y vuelos

Se podrán construir cuerpos volados en todas las fachadas de los volúmenes ordenados, cumpliendo en cualquier caso las condiciones establecidas por el PGOM y los parámetros de la Norma Zonal 3.

Construcciones por encima de la altura máxima de la edificación.

Se podrá disponer construcciones por encima de la altura máxima de la edificación de los sólidos ordenados por este Estudio de Detalle en las condiciones que determina el P.G.O.M. y los parámetros establecidos por la Norma Zonal 3

DOCUMENTO ORIGINAL,
Firma: El arquitecto municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...13 ENERO 2007...
Certifico:
El Secretario, D. ,

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

Altura de la Edificación

Tal como se define en el plano PO-2.1 de alzados esquemáticos, la altura de la edificación en los puntos de referencia correspondientes en cada uno de los bloques es:

BLOQUE 1	
Pto. de referencia	Altura de la edificación
A	15,12m
B	15,12m
C	14,98m
D	14,92m

BLOQUE 2	
Pto. de referencia	Altura de la edificación
E	14,10m
F	14,10m
G	14,10m
H	14,10m
I	14,10m
J	14,10m

Edificabilidad

La superficie construida computable máxima es de 9.300,00 m² en cumplimiento de la determinación establecida al respecto en la ficha del POL-H11.05 del P.G.O.M.

Dicha superficie computable máxima se distribuye en los bloques proyectados tal como se refleja en el siguiente cuadro:

BLOQUE	EDIFICABILIDAD
1	4.650,00m ²
2	4.650,00m ²
TOTAL	9.300,00m²

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12 JUN 2007
Certifico:
El Secretario. J.D.

Retranqueos

La distancia del Bloque 1, más próximo al eje de la calle Fray Pedro Payo Piñeiro es de 10,13m y el retranqueo respecto de la alineación exterior es de 3,80m

Separación a linderos

Las separaciones a linderos de los volúmenes ordenados son las establecidas en plano PO-1.2.

Separación entre edificaciones

La separación entre las fachadas de los volúmenes ordenados es la establecida en el plano PO-1.2.

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

3.6 JUSTIFICACIÓN DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SE AJUSTA A LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.M.

Altura de la edificación

En cumplimiento de lo establecido en el **apartado g)** del **artículo 6.4.3 del P.G.O.M.**, la altura de la edificación (Ver punto **3.5 "Determinaciones del E.D."**) no supera en ningún punto la altura máxima de 17.40m (equivalentes a B+4, una planta baja de 5,40m y 4 plantas altas de 3,10m) tal como se define en el plano PO-2.1 de alzados esquemáticos.

Edificabilidad

Según se establece en la ficha del POL-H11.05 del P.G.O.M. el aprovechamiento lucrativo propuesto es de 9.300,00 m², coincidentes con la superficie construida computable máxima que se ordena en este E.D., en la forma que se especifica en el punto 3.5 "Determinaciones del E.D." de este documento.

Retranqueos

Según se establece en el **apartado d.1)** del **artículo 7.2.3 del P.G.O.M.** la edificación debe guardar una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella. La ordenación propuesta por este Estudio de Detalle cumple esta determinación, pues tal y como se desprende del plano de ordenación PO-1.2., la distancia del bloque (Bloque 1) más próximo al eje de la calle Fray Pedro Payo Piñeiro es de 10,13m > 7,56m (15,12m/2) y el retranqueo respecto a la alineación exterior es de 3,80 > 3,78 (15,12m/4) (Ver plano PO-1.2.)

Separación a linderos

Según se establece en el **apartado d.2)** del **artículo 7.2.3 del P.G.O.M.** el conjunto residencial debe guardar una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto al lindero correspondiente, con un mínimo de 4m. La ordenación propuesta por este E.D. cumple esta determinación, pues, tal como puede comprobarse en el plano de ordenación PO-1.2, en los puntos de referencia; cuya relación entre la altura y los retranqueos es la siguiente:

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 15 ENE. 2007
Certifico:
El Secretario.

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

BLOQUE 1

Punto de Referencia A:

Altura de la edificación: "H"=14,50m

Separación a lindero: 7,25m $\geq$ 7,25m (14,50m/2)

Punto de Referencia B:

Altura de la edificación: "H"=14,50m

Separación a lindero: 7,25m $\geq$ 7,25m (14,50m/2)

Punto de Referencia C:

Altura de la edificación: "H"=15,12m

Separación a lindero: 7,80m $>$ 7,56m (15,12m/2)

BLOQUE 2

Punto de Referencia D:

Altura de la edificación: "H"=14,15m

Separación a lindero: 17,34m $>$ 7,05m (14,15m/2)

Punto de Referencia E:

Altura de la edificación: "H"=14,15m

Separación a lindero: 10,96m $>$ 7,05m (14,15m/2)

Punto de Referencia F:

Altura de la edificación: "H"=14,15m

Separación a lindero: 7,07m $>$ 7,05m (14,15m/2)

Punto de Referencia G:

Altura de la edificación: "H"=14,15m

Separación a lindero: 8,75m $>$ 7,05m (14,15m/2)

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de

Certifico:
El Secretario, 15 ENE. 2007

Separación entre edificaciones:

Según se establece en el **apartado d.3.) del artículo 7.2.3. del P.G.O.M.** la separación entre fachadas de edificaciones sin continuidad física entre ellas dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6m. La ordenación propuesta por este Estudio de Detalle cumple esta determinación, pues, tal como puede comprobarse en el plano de ordenación PO-1.2. la separación entre las edificaciones propuestas es de 20,75m $>$ 15,12m

Condiciones de ocupación

Las edificaciones ocupan en todas las plantas sobre rasante un 27,00% de la parcela edificable (1.856,00m²), inferior al 50% establecido como máximo en el **apartado e)** del **artículo 7.2.3 del P.G.O.M.**, tal como se representa gráficamente en el plano PO-1.2.

En plantas bajo rasante se ocupa un 83,28% de la parcela edificable (5.725,00 m²), no ocupándose la totalidad de la parcela edificable, ni la zona de retranqueo a la alineación exterior, cumpliendo por lo tanto con las determinaciones del **apartado e)** del **artículo 7.2.3 del P.G.O.M.**, tal como se representa gráficamente en el plano PO-4.2.

Cesiones

CESIONES		
	PROPUESTOS POR EL P.G.O.M	PROPUESTOS POR EL E.D.
Red viaria	1.300,00m ²	1.344,50m ²
Equipamientos	1.300,00m ²	1.326,80m ²

Las cesiones propuestas por el Estudio de Detalle para la red viaria superan a las propuestas por el P.G.O.M.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...15-ENE-2007...
Certifico:
El Secretario.

3.7 ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE QUE LA ORDENACIÓN PROPUESTA NO SUPONE REDUCCIÓN DE LA ANCHURA DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES, NI DE LA SUPERFICIE DESTINADA A DOTACIÓN LOCAL, NI AUMENTO DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN EL P.G.O.M.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 puntos 3 y 4 del Reglamento de Planeamiento se realiza el siguiente estudio justificativo:

Anchora del espacio destinado a viales

El P.G.O.M. ordena el suelo necesario para ensanchar la calle Fray Pedro Payo Piñeiro y fija la alineación. Siendo la superficie prevista para este fin de 1.300 m² según el Plan y resultando 1.344,50 m² reales.

Superficie destinada a equipamientos

El P.G.O.M. ordena el suelo para dotación local en el ámbito del Polígono con una superficie de 1.300,00m², siendo 1.326,80 m² reales.

Volúmenes edificables

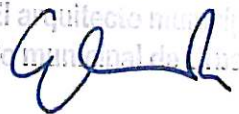
El presente documento ordena el aprovechamiento lucrativo fijado en la FICHA del POL-H11.05 del P.G.O.M. (9.300 m²) de acuerdo con lo dispuesto en dicho P.G.O.M. en la norma zonal 3 y establece una altura máxima de la edificación de B+4, que es la altura máxima establecida por el P.G.O.M. para este polígono.

De lo anterior se deduce que la ordenación propuesta no supone una reducción de la anchura del espacio destinado a viales; no se reduce la superficie destinada a equipamientos y que la ordenación propuesta no supone un aumento de los volúmenes edificables previstos por el P.G.O.M.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 15 ENE 2007

Certifico:

El Secretario, 

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal,
Servicio municipal de urbanismo. 

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

3.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000, DEL 28 DE ENERO, (POR EL QUE SE APRUEBA EL REGAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA)

A continuación se describen los viarios propuestos en el interior del ámbito del Estudio de Detalle:

- Vial de conexión con la calle Fray Pedro Payo Piñeiro con una pendiente que oscila entre el 10% y el 4.88%.
- Vial interior peatonal compatible con el tránsito rodado de acceso al Bloque 1 con una pendiente de 2,57%.
- Vía interior peatonal compatible con el tránsito rodado de acceso al Bloque 2 con una pendiente de 8%

Como quiera que los viarios propuestos dentro del ámbito del Estudio de Detalle en todo su recorrido tienen una pendiente igual o inferior a la pendiente máxima longitudinal (10%) establecida para itinerarios peatonales adaptados por el decreto 35/2000, del 28 de enero se concluye que estos viarios interiores cumplen el citado decreto.

En consecuencia, la parcela edificable resultado del Estudio de Detalle tiene garantizada la accesibilidad de acuerdo con el decreto 35/2000, del 28 de enero.

Cualquier obra de urbanización que sea necesaria cumplirá el decreto 35/2000, del 28 de enero.

3.9 DETERMINACIÓN FINAL

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de1.5.ENE...2007..
Certifico:
El Secretario.

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

A Coruña, diciembre de 2006

Fdo. : José Miguel Vázquez García
Arquitecto Colegiado nº580