

cas
789

OF. INFORMACIÓN

631/270/2006

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 5 MARZO 07
Carthago:
El Secretario, P.D.



Estudio de Detalle:

(TEXTO REFUNDIDO)

DE LA PARCELA P.III.15 DEL PLAN PARCIAL S-7,
RECINTO FERIAL, AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA.

PROMOTOR : ALPAMAYO INVERSIONES, S.L.

ARQUITECTOS : JOSÉ R. MIYAR CARIDAD
PABLO ULLOA BESTEIRO

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo. Arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

FEBRERO DE 2007

El funcionario de esta oficina para hacer constar
que el documento del EM 11/06
se presenta con fecha 22/02/2007
para su aprobación definitiva
El funcionario encargado,

Doc. 3

ÍNDICE

- 0.- INTRODUCCIÓN
- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO
 - 2.1.- MEMORIA
 - 2.2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y OTROS.
 - 2.3.- PLANO COMPARATIVO DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario.
P.D.

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

0.- INTRODUCCIÓN

Promotor : ALPAMAYO INVERSIONES, S.L.

Arquitectos : José R. Miyar Caridad.
Colegiado nº 67
Pablo Ulloa Besteiro.
Colegiado nº 2857

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2004
Certifico:
El Secretario.
P.D.

DOCUMENTO ORIGINAL,
Fdo: E. Barro, Jefe Municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

1.- ANTECEDENTES

Modificación del Plan Parcial, Sector S-7 "Recinto Ferial". Segundo Texto Refundido P.G.O.M. La Coruña. Julio de 2004.

2.- CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Atendiendo a lo establecido en el Artículo 73 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y su Modificación, así como a lo establecido en el Artículo 66 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, el presente Estudio de Detalle contiene:

"A. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

B. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de la determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

C. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1.500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente."

Dado que el presente documento afecta únicamente a la reordenación de volúmenes en la parcela, toda aquella información que no figure en el presente documento se entenderá contenida en el Plan Parcial que cuenta con la correspondiente Aprobación Definitiva.

1/7

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5. MARZO 2007
Certifico:
El Secretario.
P.D.

2.1.- MEMORIA

Como se recoge en el Plan Parcial (en el apartado OR 2.2.3 "Normas de edificación. Zona III"), el presente Estudio de Detalle lo que pretende es definir la solución denominada en el Plan Parcial "torre con zócalo".

*"Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15 las cuales pueden optar por un desarrollo idéntico a las demás parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "Zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de torre con "Zócalo" será necesaria la aprobación de **Estudio de Detalle** para regular la volumetría y las alturas."*

2.2.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE.

Siendo las Ordenanzas de aplicación las del Plan Parcial y, subsidiariamente, las del Plan General de Ordenación Municipal, vigentes en esta fecha, solamente se reflejan en este Estudio aquellas que directamente afectan a la volumetría, que es la razón de su formulación, sin que por ello no se vea afectado el edificio que de él surja, de los demás condicionantes que en ellas se contienen, así como del resto de aquellas otras de obligado cumplimiento.

El Plan Parcial fija las condiciones siguientes:

OR.2.2.3. Zona III. Residencial. Comercial. Equipamientos y parcelas privadas libres de Aprovechamiento.

OR.2.2.3.1. Uso Residencial.

-RÉGIMEN RESIDENCIAL:
Vivienda libre.

-TIPOLOGÍA:
Edificación singular en TORRE.

-USOS:

Característico Residencial: Vivienda colectiva

Asociados Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña para este tipo de usos.

Complementarios Residencia comunitaria en cualquier situación
Terciario Oficinas en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.
Terciario Hotelero en cualquier situación.

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

Terciario Salas de reunión en cualquier situación.
 Terciario Espectáculos y recreativo en cualquier situación.
 Garaje-Aparcamiento en plantas sótano y semisótano.
 Terciario Comercial en parcelas P.III.1 y P.III.15.

Alternativos	En parcelas P.III.1 y P.III.15, si se opta por el Tipo Torre con "zócalo":
	- Terciario Oficinas en categoría 3ª en cualquier situación.
	- Terciario Oficinas
	- Terciario Comercial
	- Terciario Hotelero
	- Terciario Hostelero
	- Residencia Comunitaria
Prohibidos	Residencial en el "zócalo" de las parcelas P.III.1 y P.III.15. Y todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALTURA OBLIGATORIA Y Nº DE PLANTAS:

Se establece la altura obligatoria de 17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS).

Las alturas de la planta baja y las plantas altas cumplirán lo establecido en el PGOM.

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15 las cuales pueden optar por un desarrollo idéntico a las demás parcelas, o bien, por un desarrollo combinado de torre sobre "zócalo" (2 alturas). En caso de optar por la solución de torre con "Zócalo" será necesaria la aprobación de Estudio de Detalle para regular la volumetría y las alturas.

Para el caso de desarrollo combinado, la altura del "Zócalo" será de 2 PLANTAS (BAJO + 1 PLANTA), ocupando dicho "Zócalo" la totalidad de la parcela salvo el retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

Las alturas permitidas para las dos plantas que constituyen el "zócalo" podrán alcanzar cada una los 5,40 m, con un mínimo de 3,50 m. de suelo a suelo.

En el caso de sustituir el uso característico por el Uso Alternativo, en los edificios de las parcelas P.III.1 y P.III.15, la altura de plantas altas podrá alcanzar un máximo de 3,40 m. de suelo a suelo, justificado por la necesidad de incorporar falsos techos para el paso de instalaciones.

- ALINEACIONES:

Las definidas en la documentación gráfica aportada.

El plano "PO.3 Alineaciones" establece la posición de la torre en la parcela: la edificación se localizará en el ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente.

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15, las cuales de optar por un desarrollo combinado de torre (15 alturas) sobre "zócalo" (2 alturas) habrán de ubicar la torre dentro del ámbito que describe el menor polígono en que se inserta la referencia al tipo edificatorio correspondiente en el plano "PO.3 Alineaciones". Mientras que el "zócalo" puede ocupar la totalidad de la parcela salvo el retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES:

La separación mínima entre edificaciones será la que se establece en el plano "PO.3 Alineaciones".

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

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal en
 sesión de 5. MARZO 2017
 El Secretario PD.

- OCUPACIÓN:

- Planta Baja:

La Planta Baja dispondrá la totalidad de su superficie libre, a excepción de las superficies necesarias para alojar los recintos del portal, la escalera y los locales de instalaciones. La ocupación no excederá de la indicada en la documentación gráfica, (ver Plano PO.3).

La totalidad de parcela no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre de uso público tratado en continuidad con los espacios libres públicos adyacentes.

Constituyen un caso singular las parcelas P.III.1 y P.III.15, las cuales de optar por un desarrollo combinado de torre sobre "zócalo" pueden alcanzar una ocupación de la totalidad de la parcela salvo el retranqueo de 10 metros con la parcela de Uso Comercial.

- Sótanos:

Los sótanos pueden ocupar el 100% de la superficie de la parcela correspondiente.

Los accesos a los sótanos se dispondrán facilitando un correcto funcionamiento de los sistemas viarios, tanto de orden general como local y posibilitando en su medida la continuidad de los espacios libres.

Para el cumplimiento del estándar de plazas privadas de aparcamiento de cada uno de los edificios se podrá recurrir, excepcionalmente, a lo establecido en el artículo 47.8 de la Ley 9/02.

- VUELOS:

Se admite que la totalidad de las fachadas alcancen un metro de vuelo en las condiciones que establece el PGOM.

- CORNISAS Y ALEROS:

No se permitirá la construcción de aleros.

- PATIOS ABIERTOS A FACHADA:

Cumplirán las condiciones que establece el PGOM.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de S. MARZO 2009.
Certifico:
El Secretario, P.D.

OR.2.2.3.2 Uso comercial.

-TITULARIDAD:

Privada.

-TIPOLOGÍA:

Composición según condiciones establecidas en el Plano de Ordenación

"PO.4.2. Ordenación Volumétrica y Edificabilidad: P.III.17"

-USO:

Característico	Terciario Comercial.
Asociados	Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña.
Complementarios	Terciario espectáculos y recreativo. Terciario Salas de Reunión.
Prohibidos	Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

-ALINEACIONES:

Las alineaciones se definen gráficamente en los Planos de Ordenación:

DOC. 11
Plano de Ordenación
Servicio municipal de Urbanismo

PO.3 " ALINEACIONES"

PO.4.1 "PARCELACIÓN"

Incluidos en el presente Plan Parcial.

-SUPERFICIE DE LA PARCELA:

P.III.1721.995 m².

-CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN PLANTA:

100%

-EDIFICABILIDAD:

50.000,00 m² de aprovechamiento lucrativo.

-CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA; ALTURA MÁXIMA Y SÓLIDO CAPAZ:

Según Plano "PO.4.2. Ordenación Volumétrica y Edificabilidad: P.III.17"

-SEMISÓTANOS:

Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

-SÓTANOS:

Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

-DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

La dotación de Plazas de Aparcamiento del Edificio Comercial se fijará conforme a lo establecido en el PGOM de A Coruña, en su Título V. (Condiciones de los usos); Capítulo 2. (Clasificación de los usos); Sección primera. (Condiciones particulares de los usos); Artículo 5.2.5. (Uso terciario), para la clase Comercial, Categoría 4^a (Establecimientos asociados espacialmente).

En cualquier caso ,y de acuerdo con lo establecido en el apartado M.4.6., el número de plazas nunca será inferior a 2000.

DOCUMENTO ORIGINAL
Fdo: El Secretario Municipal.
Servicio Municipal de Urbanismo.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
Certifico:
El Secretario P.D.

Siendo el aprovechamiento lucrativo por torre 10.500 m² para la parcela C+Z-2, de acuerdo con M.4.4.3. de la Memoria del Plan Parcial.

El Estudio de Detalle, según se contiene en el plano adjunto, respeta estas condiciones.

En cuanto a las alineaciones, quedan definidas en cada una de las plantas, manteniéndose la torre en la posición que el Plan Parcial establece, respetándose la faja de 10 m. libre de edificación sobre rasante en colindancia con la parcela de uso comercial.

El volumen también está contenido dentro de los parámetros marcados en las Ordenanzas del Plan Parcial, tal como se especifica en las secciones, que definen la altura del zócalo y de la torre.

La edificabilidad está vinculada a las Ordenanzas del Plan General, en especial al art. 6.4.1.

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

De acuerdo con esta Norma, habrá que detraer de la edificabilidad que genera el sólido capaz, la de aquellos espacios que, bien por su carácter o su uso, no son computables a efectos de aprovechamiento, de ahí que la justificación de no sobrepasar el aprovechamiento de 10.500 m² esté vinculada al desarrollo del Proyecto, en el que se justificará esta cifra.

No son estrictamente los patios abiertos o cerrados, que no van a ser necesarios para el desarrollo del Proyecto, los que determinen el ajuste entre volumen y aprovechamiento, sino los huecos, y los usos que según el Plan General y el Plan Parcial se pueden dar en el edificio.

Por la misma razón, por ser un aspecto del Proyecto, no se incluyen los vuelos, que según su especialidad, generarán o no aprovechamiento.

No obstante, y con el fin de asegurar que no se sobrepasa el tope de 10.500 m², se establece que la edificabilidad computable será:

Zócalo:	2.139,60 m ²
<u>Torre sobre zócalo:</u>	<u>8.360,40 m²</u>
Total:	10.500,00 m ²

A la vista de lo expuesto y de los planos, el presente documento **NO AUMENTA** las alturas permitidas, ni el aprovechamiento asignado a la parcela.

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 5 MARZO 2007
 El Secretario,
 P.D.

A Coruña, Febrero de 2007
 Los Arquitectos



Fdo. José R. Miyar Caridad

Fdo. Pablo Ulloa Besteiro

aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 5 MARZO 2007
El secretario, P.D.

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

2.3.- PLANO COMPARATIVO DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES