

ANEXO 1

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario: P.D.



URBANISMO
Planeamiento
631SI0AV 631/222/2007
Exp.: 2/07

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Carilop:
El Secretario: P.D.

0014

ANTECEDENTES:

Con fecha 5 de diciembre de 2007 la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación puntual del plan parcial del sector S-2 "San Pedro de Visma", presentada por D^aM^a Luz Pérez Fernández, como Presidenta de la Junta de Compensación, y el de someter ésta a información pública.

Con fecha 28 de marzo de 2008, finalizó el período de información pública en el que se presentaron un total de 42 alegaciones, que fueron informadas por los técnicos del departamento de Planeamiento, resolviendo aceptar parcialmente las mismas en el sentido que se dirá seguidamente.

Con fecha 8 de abril de 2008, de conformidad con las previsiones del artículo 86.1.c) de la Ley 9/02 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, el documento fue informado desfavorablemente por los técnicos municipales, resultando del mismo las correcciones que se relacionan a continuación.

INFORME:

A la vista de los informes de alegaciones y técnico-jurídico mencionados anteriormente, para la continuación de la tramitación de la modificación puntual aprobada inicialmente, será necesario introducir en el documento las siguientes correcciones:

PRIMERA. Modificaciones en la ordenación.

A la vista de las alegaciones presentadas y del informe técnico municipal emitido, se considera necesario reconsiderar el aprovechamiento asignado a la manzana Z4-R18, destinada a albergar vivienda de protección pública, con la finalidad de que no supere en altura a las manzanas de uso terciario originarias, cuya ordenación ya estaba aprobada por acuerdo del Pleno de fecha 11 de abril de 2005.

A su vez, a la vista de la alegación número 32, presentada por D. José Manuel Alonso Velasco, en representación de Reyal Urbis, se estima procedente modificar la ordenación propuesta para la manzana Z4-R17 en el documento de la modificación puntual, sustituyéndola por una nueva alternativa de ordenación en bloque abierto o manzana, o bien combinación de ambas, que garantice la integración del volumen edificado en el entorno, de conformidad con los argumentos señalados en el informe municipal que resuelve las alegaciones.

A los efectos anteriores se deberán aportar estudios de soleamiento con la finalidad de demostrar que no se producen afecciones sobre las situaciones existentes y previstas en el documento del plan parcial.

Se deberá de reajustar el aprovechamiento resultante del cambio de uso propuesto, con la finalidad de mantener el aprovechamiento tipo calculado en el documento del plan parcial aprobado, esto es $0,871777 \text{ m}^2_{\text{etu}}/\text{m}^2_{\text{s}}$.



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2007
Certifico:
El Secretario,
P.D.

SEGUNDA. Organización del documento.

La modificación puntual se debe estructurar de una forma clara, y fácilmente legible. Para ello, el documento, se organizará según el siguiente índice general, que podrá ser desarrollado por el redactor del documento como sea necesario para cumplir con la finalidad de la modificación:

1. Ambito de la modificación puntual.
2. Objeto de la modificación puntual.
3. Justificación del interés público y social.
4. Memoria y normativa. Estado vigente.
5. Memoria y normativa. Modificación propuesta.
6. Comparación de parámetros urbanísticos.
7. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad.

TERCERA. Correcciones en la Memoria.

Se deberá rehacer la redacción de la misma, estructurándola de conformidad con el índice señalado en el apartado anterior.

Se deberán rehacer los cálculos de aprovechamiento, resultado del cambio de uso planteado, adecuando los usos resultantes a los originarios contemplados en el plan parcial, esto es: vivienda libre, vivienda de protección pública o autonómica, y otros usos; dejando claramente delimitado, tanto en la Memoria como en la normativa, la ubicación final y cuantía para cada uno de ellos. Con esta finalidad, además del cuadro justificativo del aprovechamiento, se tienen que rehacer los cuadros individuales para cada una de las manzanas previstas en el plan parcial.

A los efectos anteriores, hay que considerar como parámetro del aprovechamiento tipo el de $0,871777 \text{ m}^2_{\text{etic}}/\text{m}^2_{\text{s}}$, contenido en el documento del plan parcial vigente.

Se deberán rehacer las fichas correspondientes a cada una de las zonas previstas en el plan parcial, sin diferenciar los conceptos de aprovechamiento y edificabilidad. Sólo hay un aprovechamiento, que es el que otorga el plan. Deberá quedar claramente reflejado en los mismos la cuantía y situación prevista para los usos distintos del residencial.

CUARTA. Correcciones en la normativa.

En este apartado se estará a lo señalado en el informe técnico-jurídico municipal.

QUINTA. Correcciones en los planos.

El plano de delimitación del ámbito objeto de modificación deberá corregirse abarcando la totalidad del sector, en la medida en la que las modificaciones introducidas en la normativa afectan a los aprovechamientos y usos de la totalidad de las parcelas edificables del mismo.

Deben aportar, como documentación informativa, planos correspondientes al proyecto constructivo de la Tercera Ronda de circunvalación, que justifiquen las



COPIA

URBANISMO

Planeamiento

631SI0AV 631/222/2007

alteraciones producidas sobre las parcelas de uso terciario y equipamientos o zonas verdes del plan parcial.

De forma adicional, se deberá dar respuesta, mediante su corrección en el nuevo documento redactado, a las cuestiones de detalle planteadas en el informe técnico-jurídico municipal.

A Coruña, 11 de abril de 2008

EL ARQUITECTO DE URBANISMO
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO

LA LETRADA MUNICIPAL
JEFA DE LA SECCIÓN DE
PLANEAMIENTO

Fdo. D. Oscar L. PEÑA SÁNCHEZ

Fdo. María Antonia ARIAS BOUZAS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Ayuntamiento de A Coruña Concello da Coruña

URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

Exp.: MPP-2/07

Asunto: Informe técnico a la aprobación inicial
Situación: Sector S-2 "San Pedro de Visma"
Promotor: Junta de Compensación
Fecha: 26 de marzo de 2008

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario.
P.D.

1. ANTECEDENTES

- 1.1 Con fecha 11-4-2005, se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector 2 "San Pedro de Visma" (en adelante PP)
- 1.2 Se presenta, por parte de la Junta de Compensación, documento de Modificación Puntual del Plan Parcial, que es aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 5-12-2007 (en adelante MPP), y sometido a trámite de información pública por el plazo de 2 meses.
- 1.3 El documento presentado que se somete a informe técnico, consta de:
 - Memoria
 - Planos de información
 - Planos de ordenación – Modificación propuesta

2. INFORME TECNICO

2.1 OBJETO

La justificación de la MPP, tal y como se expresa en la página 4 de la Memoria, *"hay que buscarla en la demanda social de viviendas sometidas a algún régimen de protección, existiendo también otra menos substantiva, pero insoslayable, derivada de la obra de la Tercera Ronda dentro del ambito de Sector."*

Para conseguirlo, *"el terciario que se situaba en las plantas altas de los bloques de viviendas de Promoción pública, se transforma en residencial y se crea uno nuevo en el área más próxima al núcleo de San Pedro, a costa de reducir la ocupación de estos uso en edificio exclusivo. Quedan así las plantas altas de los bloques que contenían las viviendas destinadas a este régimen, ocupadas en su totalidad por ellas, relegándose el comercial a los bajos, excluidos los portales."*

En la página 11, punto 1.3 *Objeto*, sin embargo, no se explica el objeto de la modificación.

En cualquier caso, tal y como se establece en el art 94.1 de la Ley 9/02 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia y su modificación con la Ley 15/04 (en adelante LOUG), *"cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público..."*. Este interés público se supone que es el aumento de la demanda en viviendas de protección pública, pero el incremento real propuesto es tan sólo de un 3% (pasando del 20% al 23%).



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2007
Certifico:
El Secretario, P.D.



URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

Otro punto importante a tener en cuenta es el aumento del aprovechamiento tipo, que pasa de ser 0,871777 a 0,896931. De acuerdo con el mismo art 94.3 "cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad de uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas...", extremo que no está demostrado ni justificado.

Para una mejor comprensión del documento a informe, se elabora el siguiente cuadro comparado de los datos del Plan Parcial aprobado y los datos de la Modificación Puntual:

PLAN PARCIAL MODIFICACIÓN
A.D. 11/4/2005 A.I. 5/12/2007

CUADRO CONDICIONES GENERALES:

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	498.500	498.500	
SUPERFICIE SECTOR	358.548	358.548	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	337.100	337.100	
APROVECHAMIENTO TIPO	0,871777	0,896931	
APROVECH. LUCRATIVO MAX. HOMOG.	434.581	447.120	
Residencial (VPP + libre)	277.427	65.330	Residencial VPP
		313.442	Mixto
Otros usos	157.154	68.348	Otros usos
APROVECH. LUCRATIVO MAX. DESHOMOG.	492.205	492.205	
Residencial (VPP + libre)	295.762	93.328	Residencial VPP
		313.442	Mixto
Otros usos	196.443	85.435	Otros usos
INTENSIDAD DE USO GLOBAL MEDIA	1,46	1,46	

OTROS DATOS:

SUP. OCUPACIÓN PLANTA BAJA	32.174	33.557	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAX. LIBRE	234.646		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAX. VPP	61.116		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA EN PLANTA BAJA	28.152		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA EN PLANTAS ALTAS	83.061		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA EN EXCLUSIVO	196.443		
Nº MAX DE VIVIENDAS	3.585	3.585	
	VPP	774	836
	LIBRE	2.811	2.747

DOTACIONES PÚBLICAS:

ESPACIOS LIBRES	88.696	88.696
EQUIPAMIENTOS	49.267	49.267
VIARIO	102.064	104.788
APARCAMIENTO	2.527	2.527



URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008

Certifico:

El Secretario,

P.D.

60914

2.2 MEMORIA

Este documento se divide en 2 partes:

- la primera consta de tres apartados, en los cuales se intenta explicar los antecedentes, justificación y objeto del Plan Parcial aprobado en el 2005, y actualmente vigente y el por qué de su actual modificación. Se ha redactado de una forma muy confusa, utilizando textos copiados literalmente del PP entre párrafos nuevos, sin seguir una secuencia temporal clara en la descripción de los hechos. En las páginas finales, se añade la justificación de la MPP, dentro del mismo apartado de justificación del PP, lo que nuevamente añade confusión al texto. Entre otras cosas se asegura que:

- El PP no va a sufrir alteración en ninguno de sus "elementos sustanciales", tan solo en edificabilidad, aprovechamientos y número de viviendas. Todas estas modificaciones debieran considerarse también "sustanciales".
- El terciario situado en las plantas altas de los bloques de VPP, se transformará en residencial de VPP, y además se creará un nuevo bloque de VPP próximo al núcleo de San Pedro.

Esto implicará un incremento de edificabilidad VPP en 32.212 m²

Se mantendrá el límite de densidad de 100 viv/hc. El número de viviendas por bloque es tan sólo referencial, tal y como se establece en el PGOM. Se dan una serie de explicaciones sobre el tamaño de las viviendas que realmente no aclaran nada sobre el documento.

La razón fundamental de la modificación es el mayor acceso por parte de la población a la VPP.

- El proyecto de trazado de la Tercera Ronda, implica "retoques que suponen modificación". Se mencionan una pasarela peatonal y un paso inferior, sin embargo ninguno de estos elementos se refleja en planos.
- "las parcelas Z4R y Z2EQ quedan suficientemente detalladas para poder obtener licencia directa". No se entiende qué se pretende afirmar con esto ¿acaso la innecesariedad de Estudio de Detalle?
- Un último punto llamado "objeto", y con una redacción también confusa, fija el número de viviendas en 3.585 total, de las que 836 serán para VPP. Este número de viviendas no debe considerarse una limitación o condición, pues es sólo referencial.

- la segunda parte del documento, coge aquellos apartados del PP que sufrirán modificación, marcándolos (()). Se sustituye por un nuevo texto en cursiva. Nuevamente hay que decir que esta forma de plantear el documento es muy confusa, y de difícil lectura, dando lugar en muchas ocasiones a error.

Analizando el documento se informa lo siguiente:

- En el punto 1.1 se comienza a redactar desde "el procedimiento a seguir en la reelaboración del cuadro de condiciones generales del sector", y no se sabe qué ocurre con los párrafos anteriores. En general, es un intento de explicar los nuevos cálculos para un nuevo cuadro, pero de forma confusa, ya que, por ejemplo, la edificabilidad se expresa con dos números diferentes, y se iguala la "edificabilidad restante" con el "aprovechamiento lucrativo homogeneizado residencial libre y otros usos". Sin embargo, lo más extraño es la diferenciación de usos que se establece: si en el PP se distingue entre residencial libre, residencial VPP y terciario, ahora con esta MPP se distingue entre residencial VPP, terciario (otros usos) y mixto. Esta última "tipología", o bien no se corresponde con lo que debiera, o bien es un intento de transformar dos usos distintos en uno solo (el residencial libre), como así parece desprenderse del texto "... pues aún en el caso de que la totalidad de los



URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

aprovechamientos mixtos se destinasen al uso residencial ... Así, tal y como se redacta el nuevo cuadro, se le asigna el coeficiente 1 al aprovechamiento mixto, cuando debiera incluir terciario con coeficiente 0,8.

- En el punto 1.3, en el texto original, se establecía que el PP debía integrar el núcleo de San Pedro en el borde de contacto. Cuando analicemos la nueva ordenación planteada, veremos que este objetivo no se cumple.

También se planteaba establecer alineaciones coincidentes con la delimitación de suelo urbano, y tampoco se ve reflejado en absoluto.

Otro tema: el ascensor original desaparece y el resto de condiciones dadas por el trazado de la Tercera Ronda, como ya dijimos, no se reflejan en ningún sitio.

Se añade un tercer objetivo, que *"pasa por incrementar porcentualmente la edificabilidad y el número de viviendas de protección por encima del mínimo exigible"*. Sin embargo, analizado el documento, no sólo no se aumenta el mínimo (ya que se mantiene prácticamente el 20% del total residencial) sino que también modifica otras cuestiones sustanciales.

- En el punto 1.4 se explica primero la modificación en el viario en la zona norte, junto al núcleo de San Pedro. Aquí surge la nueva manzana destinada a VPP denominada Z4 R18, *"como una isla triangular"*. Por otro lado, se propone la ordenación detallada de la manzana Z4 R17, que originalmente en el PP se remitía a un Estudio de Detalle, mediante una edificación de zócalo y edificio en L quebrado, *"asumiendo una parte del uso terciario"*. Sigue afirmándose que *"apertura de bloques y altura están relacionados, lo que asegura un adecuado soleamiento"*.

En el punto 1.5 y en cuanto al uso terciario, se mantiene que se localiza *"en la planta baja de los edificios residenciales"*.

Ante esto hay que decir que: en primer lugar, el uso terciario en el PP, a pesar de lo que afirma el texto, se sitúa también en las plantas altas de los usos residenciales (de hecho el objeto de esta modificación es cambiar ese uso por el de VPP en los bloques con este uso asignado), como así se manifiesta en las fichas individuales (pag. 25 a 43) de cada zona y en el "cuadro de superficies y edificabilidad" (pag. 44). En segundo lugar, ni en el PP ni en esta MPP se introducen estudios de soleamiento que realmente reflejen que se cumple esta condición (ni en planta ni en volumen).

El punto 1.5.2 residencial, está totalmente cambiado, de manera que se modifican las fichas de zonas, estableciendo una diferenciación entre aprovechamiento y edificabilidad, que no se entiende lo que aporta, y en general hay que decir que:

- se aumenta la edificabilidad de los bloques residenciales libres aunque disminuye el número de viviendas y no se identifica dónde se sitúa el terciario y en qué proporción de esa edificabilidad. Esto supone que toda la edificabilidad podría ser destinada al mismo uso (eliminando el terciario de las plantas altas, ya que sólo en las bajas no cabe) con lo que se incumpliría con las condiciones de partida del PP, aumentando considerablemente el uso residencial libre (lo cual no era en principio el objeto de esta MPP)
- caso curioso: el de los bloques de VPP, ya que mantienen prácticamente inalterada su edificabilidad original (no como los libres) y disminuyen considerablemente el número de viviendas. Además tampoco se distingue qué porcentaje de esta edificabilidad se destinará a terciario (como en el caso anterior). No se comprende pues, si el objeto de la modificación era aumentar las VPP, cambiando edificabilidad terciaria por residencial VPP, ¿cómo es posible que se mantenga la misma edificabilidad y disminuyan las viviendas, sin además, modificar la volumetría de los bloques?
- Finalmente, y observando el nuevo "cuadro de superficies y edificabilidad en zonas privadas", vemos de nuevo los mismos "errores", al distinguir aprovechamiento de edificabilidad, pero no los usos como en el cuadro original, con lo que realmente no es comprobable el cumplimiento de las determinaciones del PGOM, ni la justificación de la MPP.



URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

Certifico
 El Secretario,

P.D

- En el punto 2, ordenanzas reguladoras, se modifica:
 - Art 20: la ordenanza estética en manzana Z4 R17, establece unos parámetros para la nueva ordenación establecida. Al mismo tiempo cabe la posibilidad de un Estudio de Detalle. No se comprende esta ambigüedad, ¿se ordena o no se ordena la parcela?. En cualquier caso, las condiciones para la redacción de un Estudio de Detalle vienen reguladas por la LOUG, y no por un Plan Parcial.
 - El punto 2.3, normas reguladoras de uso, se sustituye por lo establecido por defecto en el PGOM, eliminando así la definición del uso terciario con categoría 4, que se incluía en el PP para poder introducir el terciario en plantas altas, por lo que ahora no está regulado.
 - En el art 22, se elimina la necesidad de redactar un estudio de detalle para las parcelas de equipamientos, algo lógico pues cuentan con ordenanza y parámetros suficientes.
 - En el art 23 se deja constancia de la disminución de edificabilidad terciaria en las parcelas exclusivas de este uso, Z3, como consecuencia de su disminución en superficie.
 - En el art 24, norma zonal Z4 residencial colectiva, se introduce un párrafo destinado al Proyecto de Compensación, en la definición de parcela mínima, que no se comprende. Seguidamente se conserva el párrafo original sobre las dimensiones de una vivienda tipo. Sin embargo, y desde la publicación de las Normas del habitat gallego, y aún teniendo en cuenta que su entrada en vigor no se ha producido a la fecha de redacción de este informe, habrá que considerar la revisión de este concepto, ya que las futuras viviendas aquí proyectadas habrán de adaptarse a este nuevo decreto, y teniendo en cuenta las dimensiones de los bloques planteados, pueden plantearse dificultades.
 - Se modifica también las "condiciones para desarrollo de estudio de detalle en manzana Z4 R17". Se mantiene la condición de redacción de este documento, cuando se está estableciendo una ordenación detallada, lo que es una contradicción o ambigüedad como ya se dijo. Se modifica también la edificabilidad total de la parcela, aumentado pero sin identificar qué porcentaje se destina a terciario. Se mantiene la altura máxima y la ocupación en planta, pero modifica las condiciones de separaciones a linderos, de manera que más bien desaparecen, lo cual no parece recomendable.
 - Sorprende que se mantenga la redacción de los usos complementarios introduciendo la categoría 4 del terciario, cuando se eliminó su definición anteriormente. De nuevo estamos ante una contradicción.
 - En las "condiciones para desarrollo de estudio de detalle en manzanas Z4", no sólo se añade la manzana Z4 R18, sino también una definición sobre "ordenación volumétrica", que no aporta nada ni se comprende, y se establece que con estudios de detalle "podrán reordenarse los usos dentro del bloque sin rebajar la cuantía del terciario", que tampoco se entiende, pues las posibilidades de redacción de estudios de detalle las determina la LOUG, y no un PP, como ya se ha explicado.
- Se introduce un nuevo número en el cuadro de características del sector de la pág 88, que induce a error.
- Se cambia el cuadro comparativo de las determinaciones del PGOM.
- En el punto 5, Plan de etapas, se introduce un párrafo en el que se fija el plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del PP para la presentación del Proyecto de Compensación y el de Urbanización.



Ayuntamiento de A Coruña Concello da Coruña

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-11-2008
Certifico
El Secretario,

COPIA

URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

- En el punto 6, Estudio económico financiero, se incrementan algunas de las partidas. En las partidas señaladas, no se incluye el coste de financiación de la Tercera Ronda como sistema general incluido en el sector, tal y como determina la LOUG.

En cualquier caso, la Tercera Ronda de circunvalación se considera como un vial estructurante del territorio mediante su previsión en el documento del "Plan Sectorial de la Red viaria de La Coruña - Arteixo - Culleredo - Cambre - Oleiros, ampliado a Bergondo - Sada" (en adelante "Plan Sectorial"), declarado de interés supramunicipal con fecha 19 de julio de 2001 por el Consello de la Xunta de Galicia y redactado por la CPTOPV, cuya aprobación definitiva se realizó con fecha 29 de julio de 2004.

Las bases para su ejecución han de tener en cuenta el Convenio de Colaboración suscrito con fecha 16 de enero de 2000 entre el Ayuntamiento de A Coruña y la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, en adelante CPTOPV, en el que se sentaban las bases de la futura colaboración entre las dos Administraciones para la ejecución del mencionado sistema general.

De forma adicional hay que señalar que el tramo que discurre por el ámbito del sector ordenado ya está siendo ejecutado en este momento por la Dirección General de Carreteras de la Xunta.

OTRAS CONCLUSIONES:

Examinados los cálculos efectuados, y teniendo en cuenta la indefinición del "uso mixto", podríamos afirmar que tenemos un total de 406.770 m² de edificabilidad residencial, donde 93.328 m² son de VPP (lo cual supone tan sólo un 23%). Esto no parece que justifique esta MPP, ya que supone un mínimo aumento de la VPP y un gran incremento de la vivienda libre. Además, estos 406.770 m² residenciales, superan con mucho el límite de 8.250 m²/hc impuestos desde la Ley del 97 (que suponen 295.762 m²).

Sin embargo, el plan general no estableció limitación alguna para la edificabilidad de uso residencial, fijando, además, como meramente orientativa (densidad de referencia) la limitación de las 100 viv/Ha, por lo que derogada la Ley 1/97, estos parámetros dejaron de tener virtualidad al no ser recogidos expresamente por el plan general. No se incumple, por lo tanto, ningún precepto legal con la modificación, en la medida en la que son parámetros no vigentes.

A mayor abundamiento, el artículo 62 de la LOUGA, permite que el planeamiento de desarrollo de los planes generales alteren determinadas condiciones establecidas por los planes generales, sin que éstas se consideren, en modo alguno, modificación del planeamiento general. Ninguna de las cuestiones planteadas en la modificación puntual del plan parcial incurre en incumplimiento de éste precepto.

No obstante lo anterior se considera que el cambio de uso no puede producir incremento de edificabilidad en el sector, por lo que deberá de mantenerse el aprovechamiento, tipo establecido en el plan parcial vigente.

2.3 PLANOS

Hay un total de 5 planos de información y 6 de ordenación de la modificación propuesta.

- En el plano nº 0 "Delimitación de la modificación", se delimitan como tal los dos ámbitos sobre los que se efectúan cambios en el diseño. Sin embargo, y dado que las modificaciones



URBANISMO

Planeamiento

671SI2FQ 631/222/2007

afectan en cuanto a distribución de aprovechamientos y usos a la totalidad del sector, deberá considerarse el ámbito en su totalidad.

- En el plano nº 6 "Red viaria - planta", se efectúan modificaciones y/o variaciones en la práctica totalidad de los viarios, respecto del original, por lo que se reitera la observación hecha anteriormente de considerar el ámbito como la totalidad del sector.
- Se define la parcela Z4 R17 en los planos nº 9 y 10, aunque con cierta indefinición en planta ya que no se acotan los retranqueos ni los diámetros de las formas curvas. Pero ni para las parcelas de uso exclusivo terciario, ni para la parcela de VPP, Z4 R18P, se aportan planos con secciones y definición de alturas, por lo que estos volúmenes quedan sin determinar, condicionados exclusivamente por la asignación de edificabilidad, que en el caso del Z4 R18P por ejemplo, podría llegar a 10 plantas.

3. CONCLUSIÓN

Se informa desfavorablemente el presente documento de Modificación puntual de Plan Parcial del Sector 2 "San Pedro de Visma".

CCC

En A Coruña a 8 de abril de 2008

La Arquitecta de Planeamiento

CONFORME;

El Jefe del Departamento de Planeamiento

Fdo. Carmen Cid Castro

Fdo. Óscar L. Peña Sánchez

Aprobado definitivamente,
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.



A efectos de someterlo a información pública, la Junta de Gobierno Local aprobó, en sesión de 5 de diciembre de 2007, el proyecto de Modificación del Plan de Ordenación del Sector S-2, San Pedro de Visma, presentado por la Junta de Compensación gestora del ámbito, como consecuencia de detalles técnicos relativos a la Tercera Ronda y un incremento de viviendas protegidas. Durante el período de información pública se presentaron un total de cuarenta y dos alegaciones, cuyo contenido se procede a resumir y contestar.

Alegación 32. José Manuel Alonso Velasco, en representación de Reyal Urbis, registro municipal de 27 de marzo de 2008, código URBES01V3.

Resumen: Alega que se modifique su propuesta de ordenación de la manzana Z4 R17- L, en primer lugar, en cuanto a la composición volumétrica; en segundo lugar, en cuanto a la integración en los espacios públicos; en tercer lugar, en lo referente al zócalo; y, por último, en cuanto al impacto en el entorno, y todo ello en aras de mejorar las condiciones intrínsecas de la manzana y su adaptación al entorno, adjuntando planos al efecto.

Contestación: Estudiada la alegación presentada por el interesado, en relación con el documento de la modificación puntual en trámite, hay que señalar lo siguiente:

Efectivamente, la ordenación prevista para la parcela número Z4R17-L, con una edificación en forma de "Z", de veinte plantas de altura y ciento quince metros de longitud ininterrumpida, es una barrera visual de enorme impacto en una zona donde el entorno de edificación existente no supera las siete plantas de altura, y las manzanas proyectadas por el plan parcial aprobado prevé edificaciones en torno a las doce plantas.

La solución de ordenación de volúmenes propuesta por el interesado, presenta una alternativa diferente consistente en el fraccionamiento del bloque en forma de "Z", en tres volúmenes rectangulares separados entre sí, alineados en el lado de la manzana triangular correspondiente al vial tres (lado más próximo al parque).

En relación a la ordenación anterior hay que mencionar, que la ahora propuesta, mejora ligeramente la situación de barrera visual, si bien la separación prevista entre bloques (aproximadamente 11 m) parece un poco escasa. Esto es, los tres bloques ahora propuestos, desde la mayor parte de los puntos de vista del entorno, se



Ayuntamiento de A Coruña Concello da Coruña

aprecian igualmente como una barrera visual, ya que la relación entre el macizo y el hueco, se decanta muy a favor del primero.

A la vista de lo anterior, se sugiere reestudiar la alternativa de ordenación, bien mediante soluciones de ordenación de bloque abierto, manzana con patio, o combinaciones de ambas, jugando a su vez con las alturas de los mismos para relacionarlos de forma adecuada con las edificaciones del entorno más inmediato.

En este sentido, se considera conveniente aportar al documento de modificación puntual un estudio de soleamiento que analice la incidencia sobre el entorno.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-VI-2008 ...
Certifico:
El Secretario,
P.D.