

631/222/2007

Anexo 2

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MP 2/05 **MAYO 2008**
..... se presenta con fecha.....
para su
El funcionario encargado,



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

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

Certifico:
El Secretario.

P.D.

Estudio de la Parcela Z4R17-L en San Pedro de Visma





1. Manzana Cerrada.

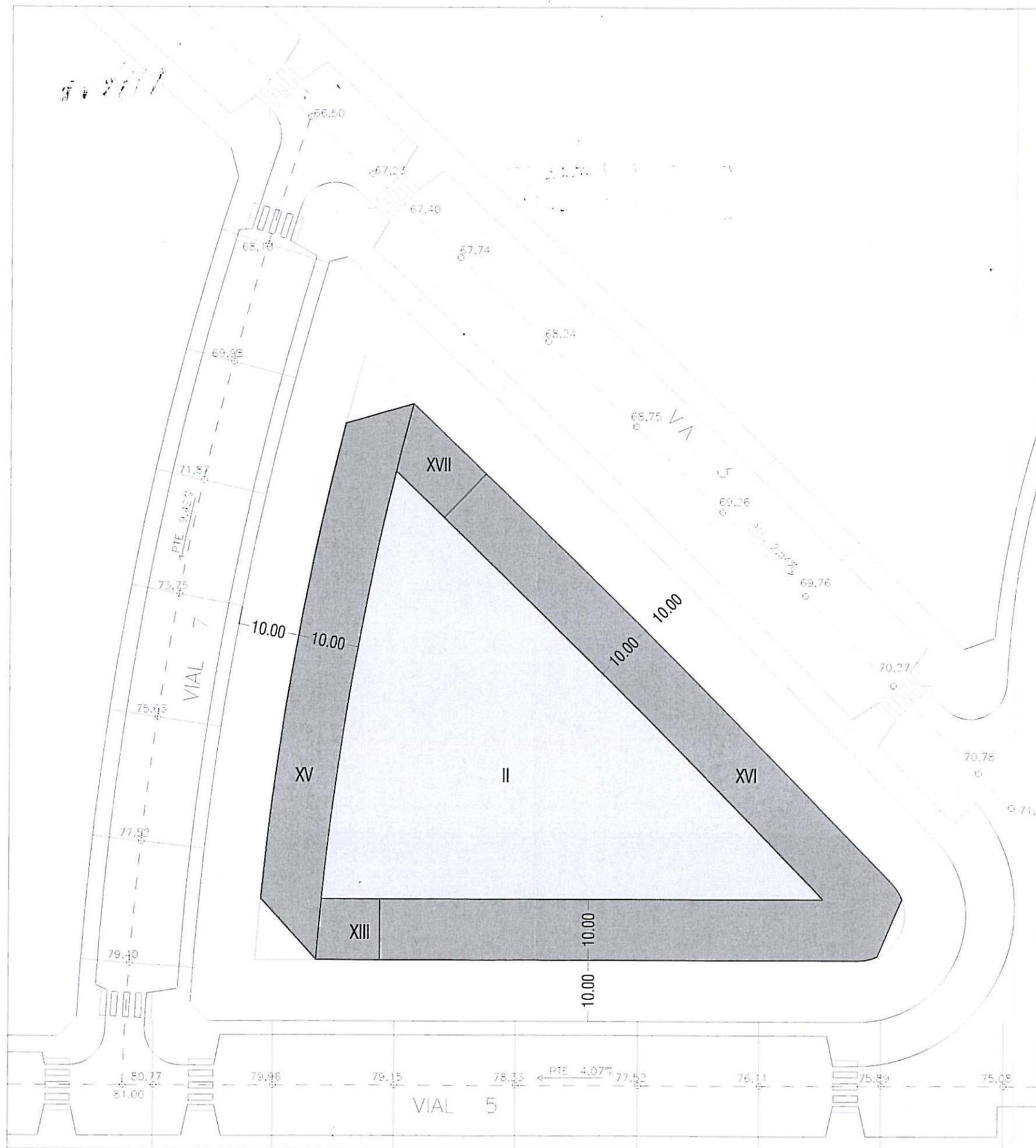
Entendiendo que la incorporación de los espacios libres en superficie de cesión obligatoria de la manzana deben de persistir, pues mejoran las condiciones de incorporación a los espacios públicos, en esta ordenación parece lógico que el 30% obligatorio se disponga en una faja de 10 m. aproximadamente alrededor de las alineaciones, reduciendo la edificación a la homóloga que surge de esta deducción.

La profundidad estará condicionada por la nueva Normativa de Habitabilidad aplicable, y al no ser posible que el patio de manzana sea fachada a la que se abra una vivienda, aquella dimensión no deberá ser superior a 10m.

Se llega así a un bloque cerrado en el que, manteniendo una cornisa uniforme, irá de una altura de 17 plantas en un extremo y alcanzando 13 en el punto más alto del solar. Dos plantas que ocuparían la totalidad del triángulo edificable en altura y de uso terciario permitirán ubicar estos usos.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPR 2103 se presenta con fecha 05 MAYO 2008 para su Damile El funcionario encargado,

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



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

P.D.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del map. 2/07
 se presenta con fecha 05 MAYO 2008
 para su tramite
 El funcionario encargado,



3. Bloques Aislados.

Genéricamente, con los bloques aislados se ha de buscar la mejor relación con el entorno, librar el mayor espacio público posible, evitando las fachadas enfrentadas.

Los esquemas anejos ofrecen distintas posibilidades que, básicamente, cierran las alternativas para disponer tres bloques, donde lógicamente aún caben movimientos o giros, pero que no alteran su esencia.

Por la dimensión de la manzana, el número idóneo parece claramente que será el de tres.

Ya se han visto las posibilidades de las tipologías de manzana y bloque aislado único.

La alternativa con dos bloques exigiría tamaños que, necesariamente, se solaparían y formarían pantallas similares a las del bloque único.

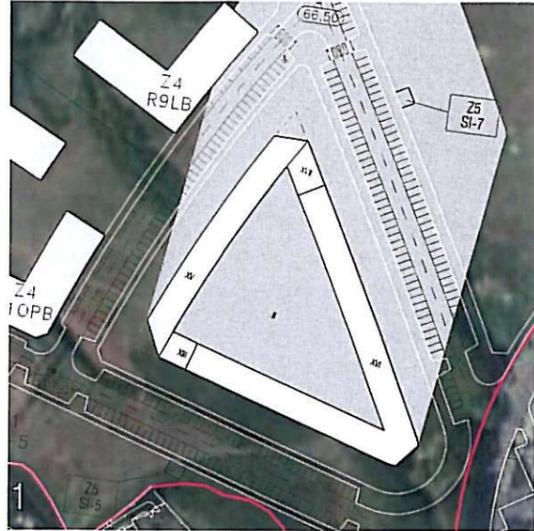
Las características comunes son la misma dimensión de los bloques; la existencia de un zócalo con 3 plantas de altura y 1 planta diáfana como transición entre el zócalo y la edificación de los bloques.

Las características del zócalo están marcadas no sólo por la disposición de las torres, sino por la propia Ordenanza que exige que la ocupación sea inferior al 70% de la manzana. La plataforma del zócalo también será de uso público, de ahí la importancia de la posición que se adopte para los bloques, que condicionarán los aprovechamientos más idóneos.



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

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ...MPR 2107...
se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su ...permite...
El funcionario encargado,



Análisis de las propuestas.

Las tres soluciones básicas y las variantes de los bloques aislados van a ser objeto de un análisis comparativo, concluyendo cuál se considera más idónea.

El impacto visual de los dos esquemas básicos es mayor que en el tercero.

La manzana cerrada, con un frente de más de 100m y una altura media de 15 plantas es, al margen de la dificultad que surge de componer una fachada sobre una superficie tan grande que no sería más que un condicionante estético en las ordenaciones fragmentadas, tanto del propio Plan como las del entorno próximo, una pantalla que no tiene respuesta.

El bloque aislado, cuestionado por la Alegación, adolece de los mismos defectos que la manzana, pues aunque se quiebran las alineaciones, el resultado en cuanto al apantallamiento y la dimensión excesiva son los mismos.

Parece que la solución con tres bloques es la más adecuada, tanto en su adaptación al entorno como en las posibilidades de armonizar el aprovechamiento privado con el uso público.

En cualquiera de las alternativas, al estar al Norte de los edificios de El Ventorrillo, estos nunca se verán afectados en su soleamiento, si lo estarán los del Polígono más próximos, y en la medida que la posición de las torres en su cara más estrecha sea perpendicular a sus fachadas, la incidencia de las sombras proyectadas será menor, de igual manera esta afección será función de la distancia entre edificios.

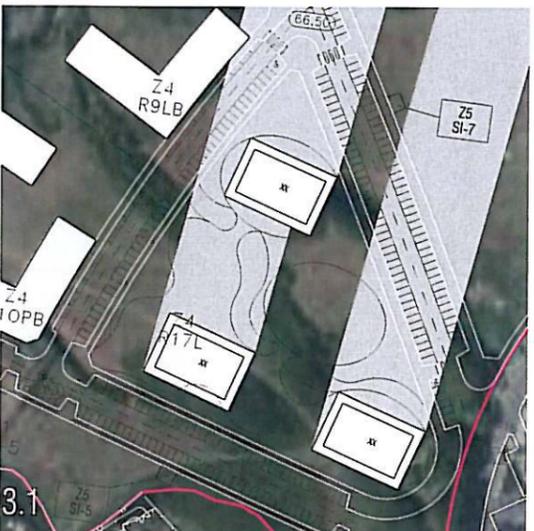
Las posibilidades del aprovechamiento público de los espacios no ocupados por las torres serán más idóneos, cuanto más libres de la presencia de ellas estén: bloques agrupados dejan espacios más hábiles para ser utilizados.

Partiendo de la premisa que, como mínimo el 30% de las superficies en contacto con las aceras, solamente puede estar ocupada en subsuelo, y que la cubierta del zócalo no supera la cota +80, los aprovechamientos, especialmente los que se sitúan en esta tapa con acceso directo desde el encuentro de los viales 7 y 3, serán mejores cuando no se interrumpan con los edificios.

En cuanto a las vistas, no hay duda que las mejores serán las que tienen las fachadas al Parque, caras Este y Sur, ante esta posibilidad el soleamiento, tanto entre las propias torres como con los edificios próximos, es más adjetivo, pero aquí también coinciden las posiciones más adecuadas con las que se estimaban para el soleamiento.

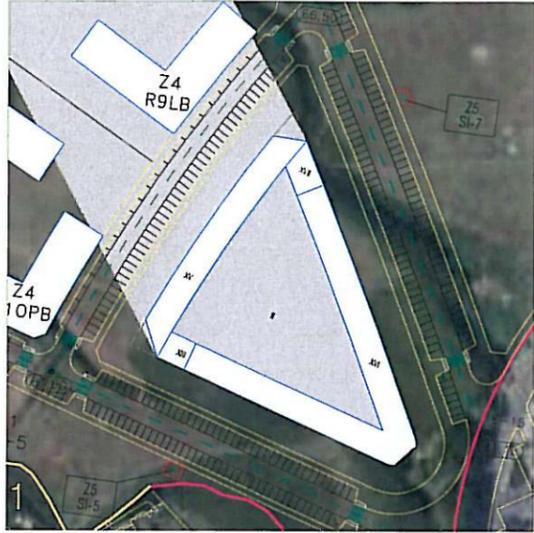
En los primeros esquemas 3.1 y 3.2 los bloques quedan enfrentados y los espacios libres entre ellos están muy condicionados por la posición: dejan bordes residuales y un espacio central sometido a esa presencia inmediata de las torres.

Si se observan las alternativas con 3 bloques, la que mejor se acomoda a las pautas de soleamiento, espacios libres públicos, posición de los bloques, y acomodo a la ordenación del Sector, es la última, similar a la que se propone desde la Alegación, en la que, con el fin de acomodarla a las alturas del Plan Parcial, se ha reducido el número de plantas.



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

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MAP 2101
se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su
El funcionario encargado,
mml



Las perspectivas que se contienen en los planos siguientes aclaran las posibilidades que ofrece esta composición.

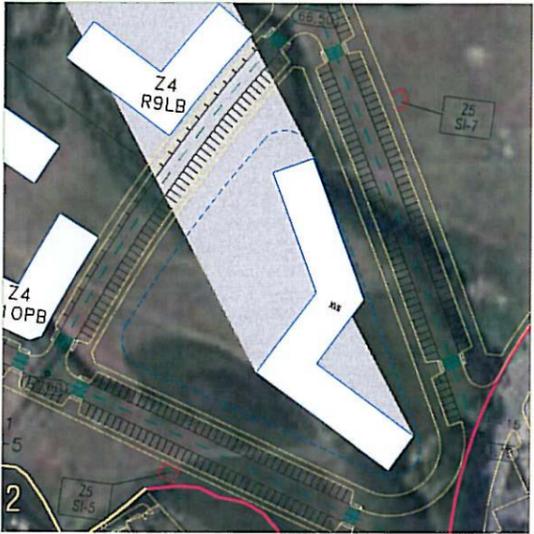
Los distintos puntos de vista nos sitúan en la entrada del Polígono, en la zona verde, enfrentados a la fachada principal, o volviendo hacia El Ventorrillo.

En cualquier caso, la sensación de pantalla, provocada por los edificios no es relevante, ya que, al estar separados y no solaparse, la perspectiva hace que se diferencien, salvo cuando se superpone al tapar uno de ellos al resto. La visión de un alzado no refleja la realidad y ha de ser la que se produce desde el movimiento de vehículos o peatones la que se debe analizar.

Por otra parte, la exigencia estética que nace de la Ordenanza propicia los reflejos de la luz sobre las fachadas, lo que acentuará la sensación de apertura. El espacio público entre los bloques, incorporando a la acera con frente a la zona verde la cesión mayor, y las formas suaves de los basamentos de los bloques, que se prolongan en el zócalo retrasado de uso terciario, que no supera la cota 80 del vértice S.O., propician el sosiego para los usuarios y peatones.

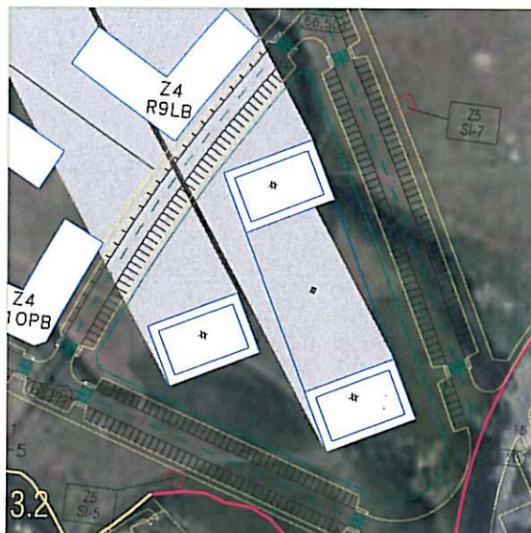
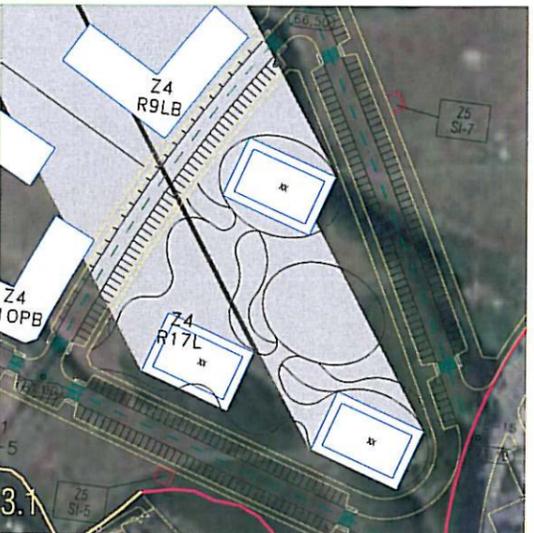
En cuanto al soleamiento, al estar orientados los bloques en un eje Este-Oeste, la mañana tiene asegurado el soleamiento de la calle y la zona verde, más allá del mediodía en invierno, y será en el verano cuando las sombras arrojadas de los bloques invadan estos espacios.

Se ha realizado el estudio correspondiente en los planos que se adjuntan.



Hay que concluir que, siendo la arquitectura el arte de las posibilidades, adoptar esta última opción es, quizás, la más conveniente, tanto para el entorno, como para los usuarios de los futuros edificios.

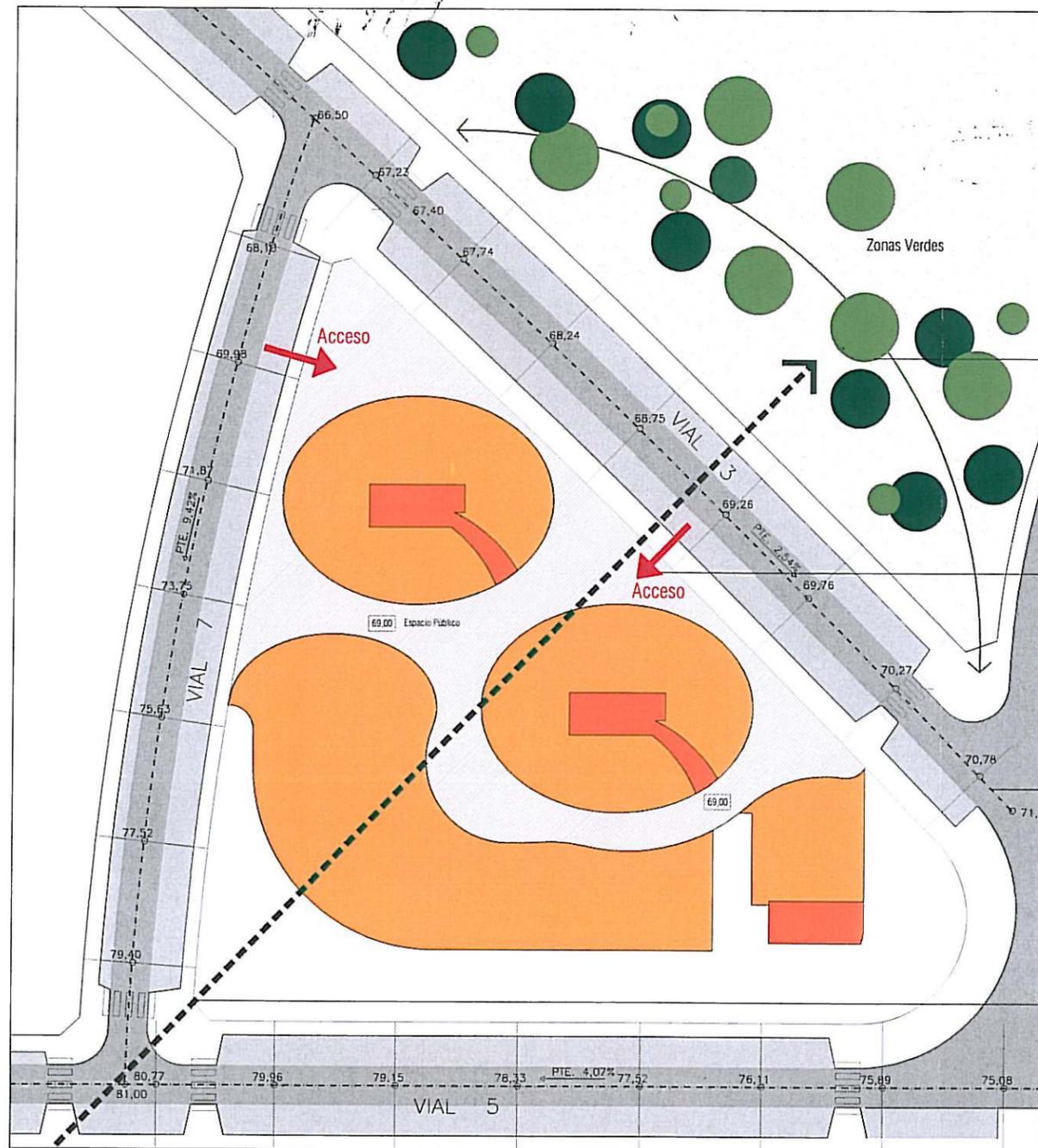
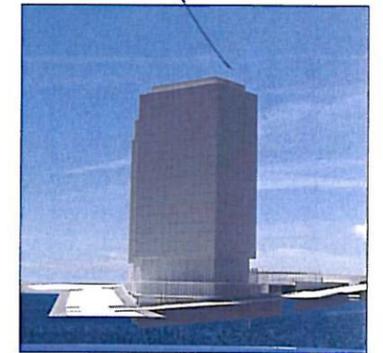
La Coruña, a Abril de 2008



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

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPP 2107
se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su trámite
El funcionario encargado,

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



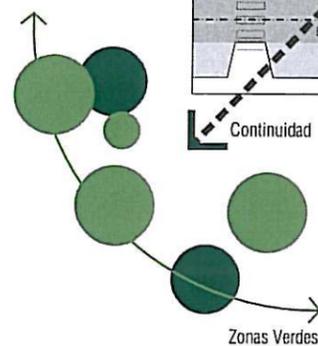
Búsqueda de Relación con los Espacios Verdes Adyacentes

Permeabilidad: Accesos directos a la Parcela desde el Vial Público

Recorridos rodados: Perimetrales a la Parcela

Continuidad: Relaciones Peatonales y Visuales

- Comercial
- Residencial
- Instalaciones
- Espacio Público (Cota +69)
- Viales
- Aparcamiento Público

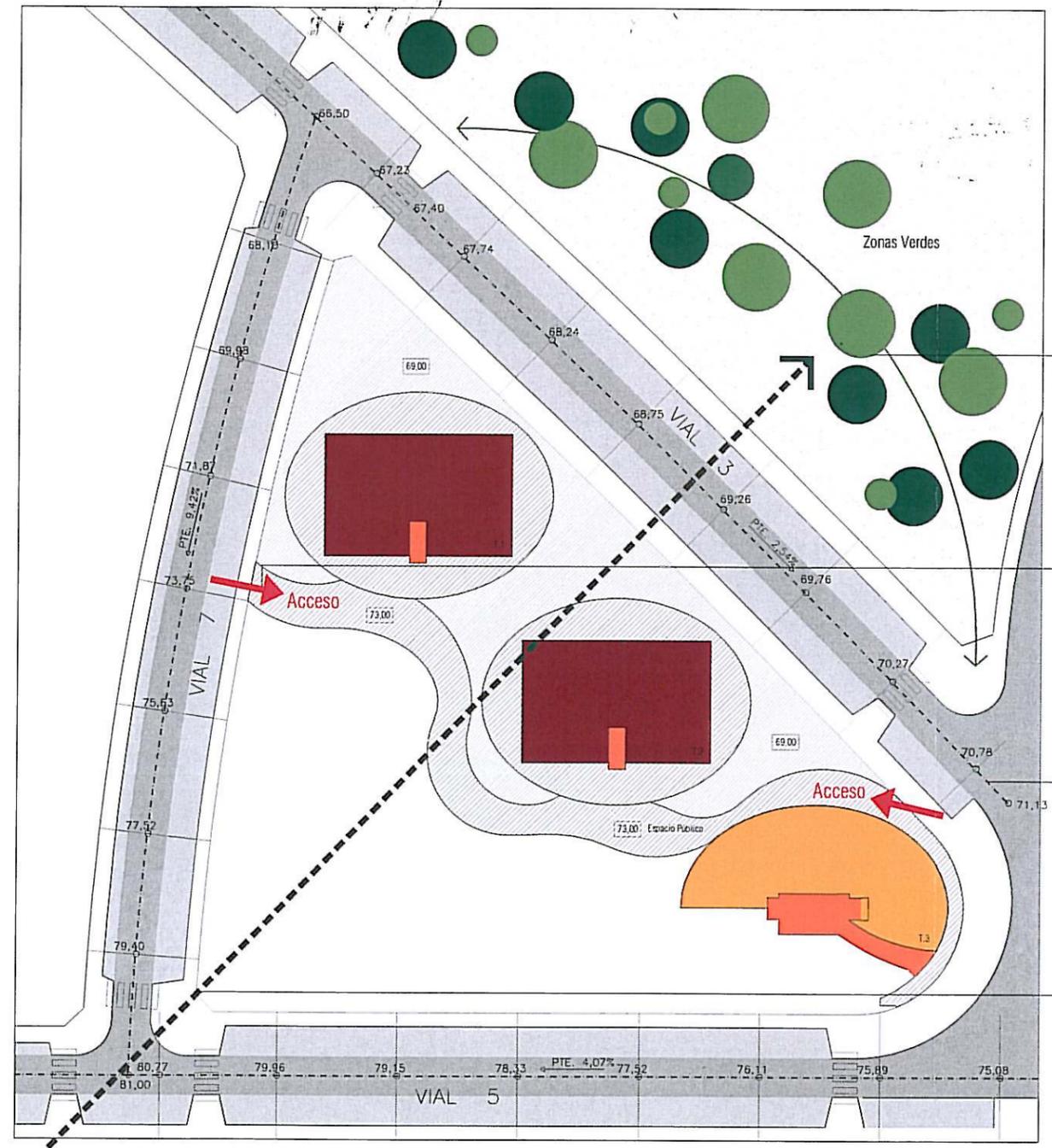
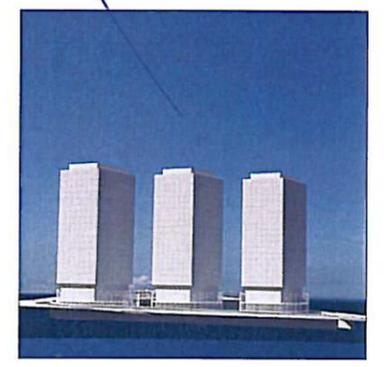


Oeste

Este

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del ... M.P.P. 2107
 se presenta con fecha
 para su ... 5 MAYO 2008
 El funcionario encargado,

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



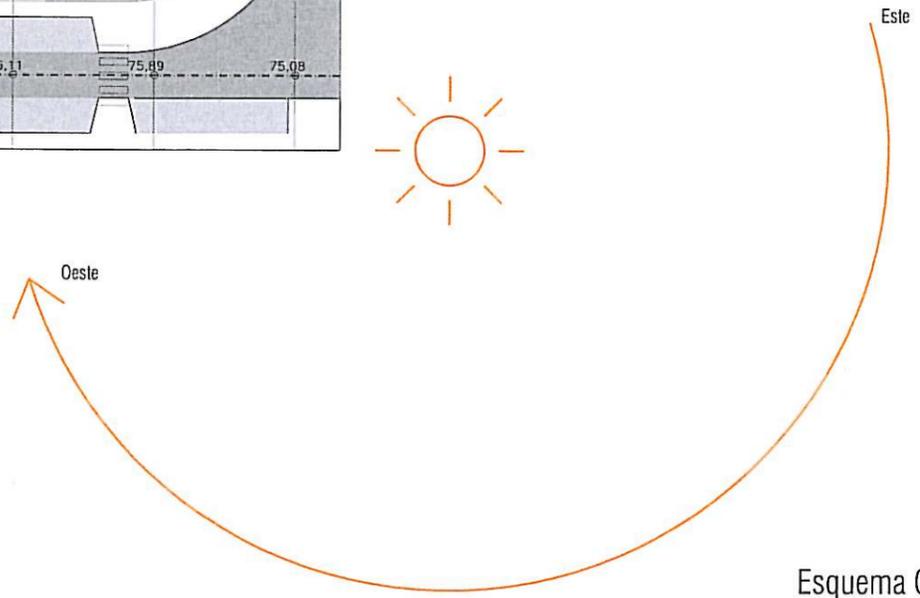
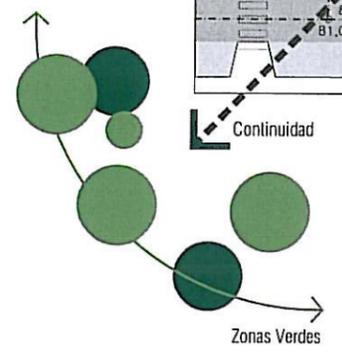
Búsqueda de Relación con los Espacios Verdes Adyacentes

Permeabilidad: Accesos directos a la Parcela desde el Vial Público

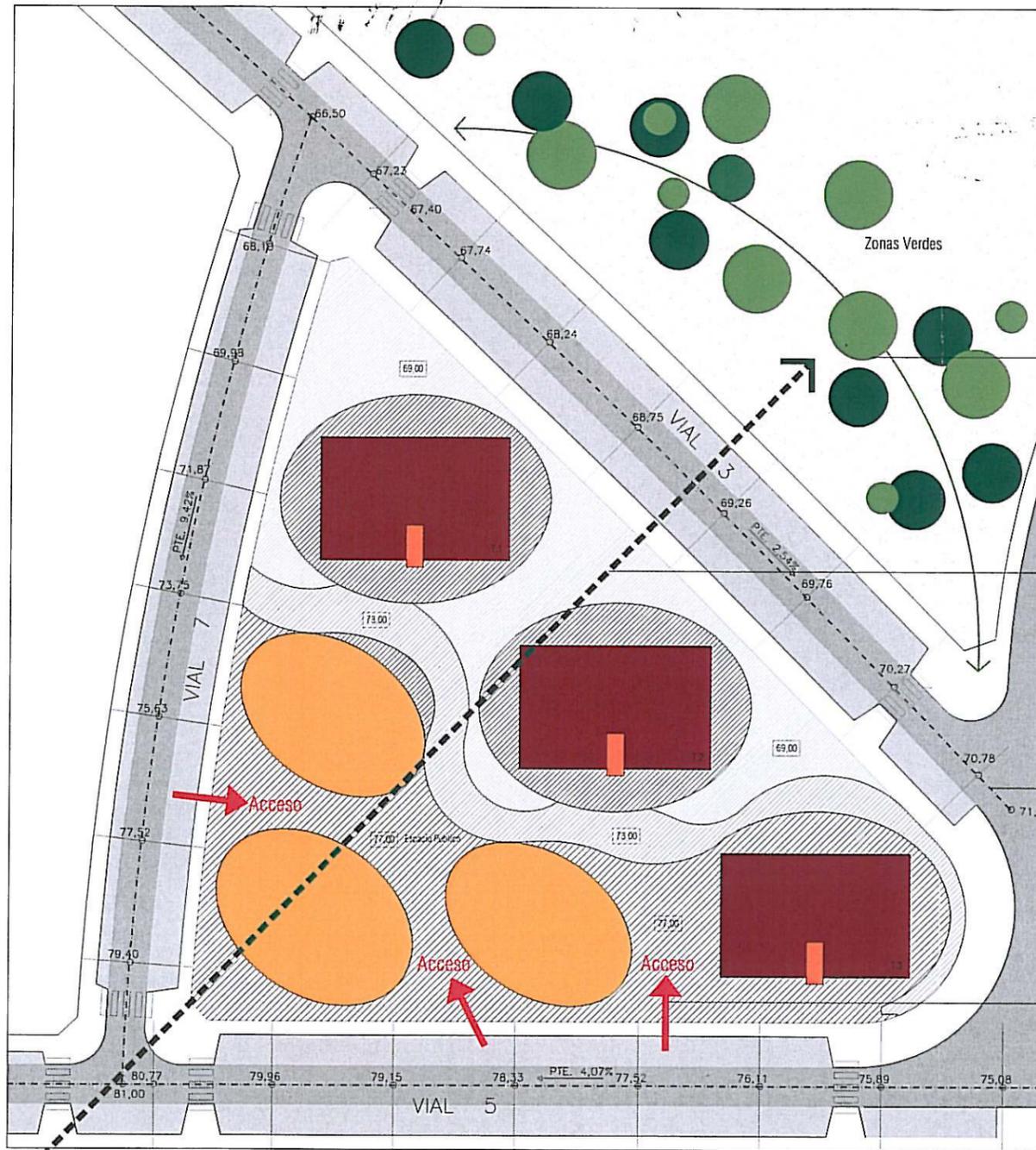
Recorridos rodados: Perimetrales a la Parcela

Continuidad: Relaciones Peatonales y Visuales

- Oficinas
- Comercial
- Residencial
- Garaje
- Espacio Público (Cota +69)
- Espacio Público (Cota +73)
- Viales
- Aparcamiento Público



Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del MPP 2107
 se presenta con fecha 05 MAYO 2008
 para su trámite
 El funcionario encargado,



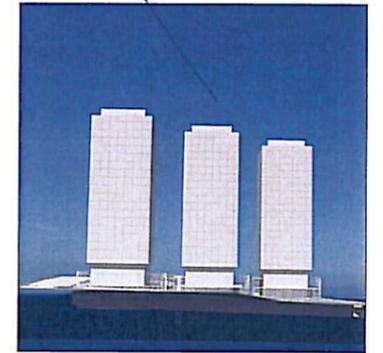
Búsqueda de Relación con los Espacios Verdes Adyacentes

Continuidad: Relaciones Peatonales y Visuales

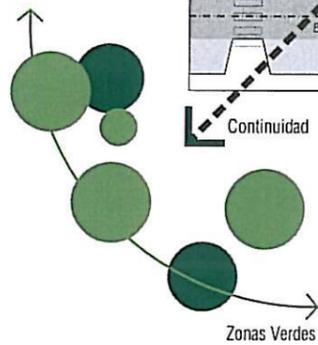
Recorridos rodados: Perimetrales a la Parcela

Permeabilidad: Accesos directos a la Parcela desde el Vial Público

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



- Oficinas
- Comercial
- Residencial
- Espacio Público (Cota + 69)
- Espacio Público (Cota + 73)
- Espacio Público (Cota + 77)
- Viales
- Aparcamiento Público

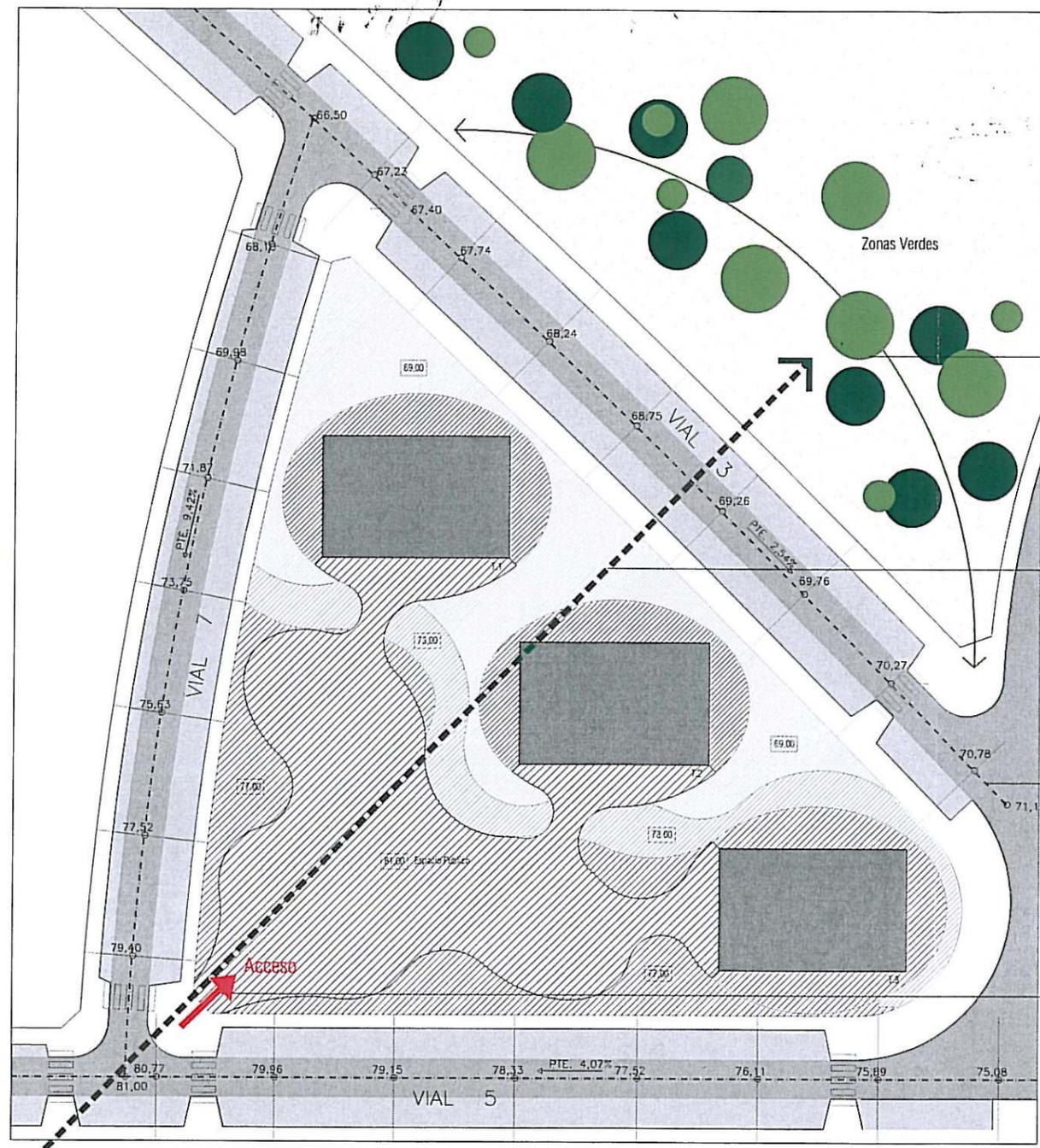
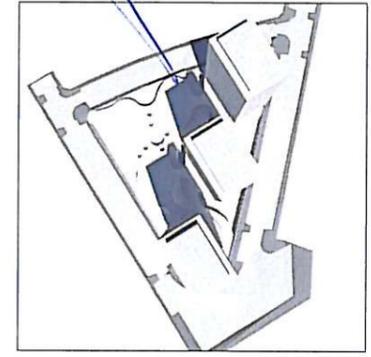


Oeste

Este

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ...M.P. 2107...
se presenta con fecha ...5 MAYO 2008...
para su ...remita...
El funcionario encargado,

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



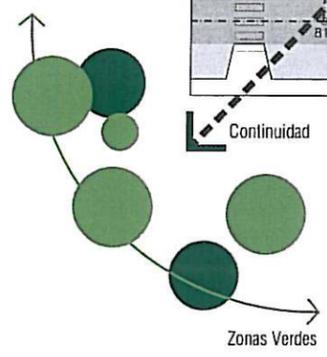
Búsqueda de Relación con los Espacios Verdes Adyacentes

Continuidad: Relaciones Peatonales y Visuales

Recorridos rodados: Perimetrales a la Parcela

Permeabilidad: Accesos directos a la Parcela desde el Vial Público

- Plantas Técnicas
- Espacio Público (Cota +69)
- Espacio Público (Cota +73)
- Espacio Público (Cota +77)
- Espacio Público (Cota +81)
- Viales
- Aparcamiento Público



Oeste

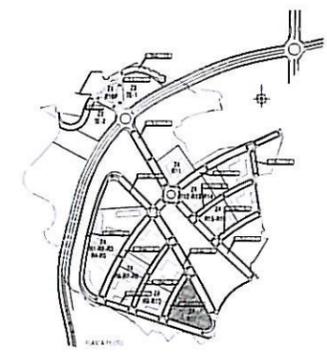
Este



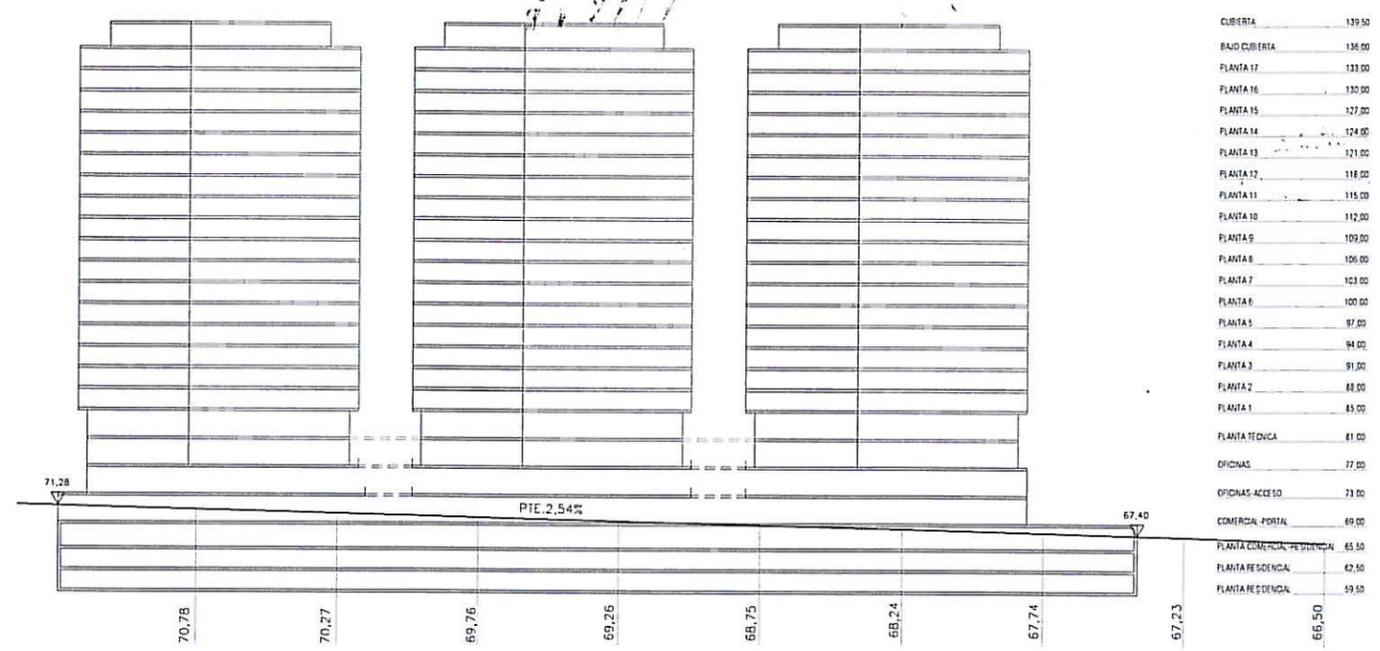
Esquema Cota 81

1:1000

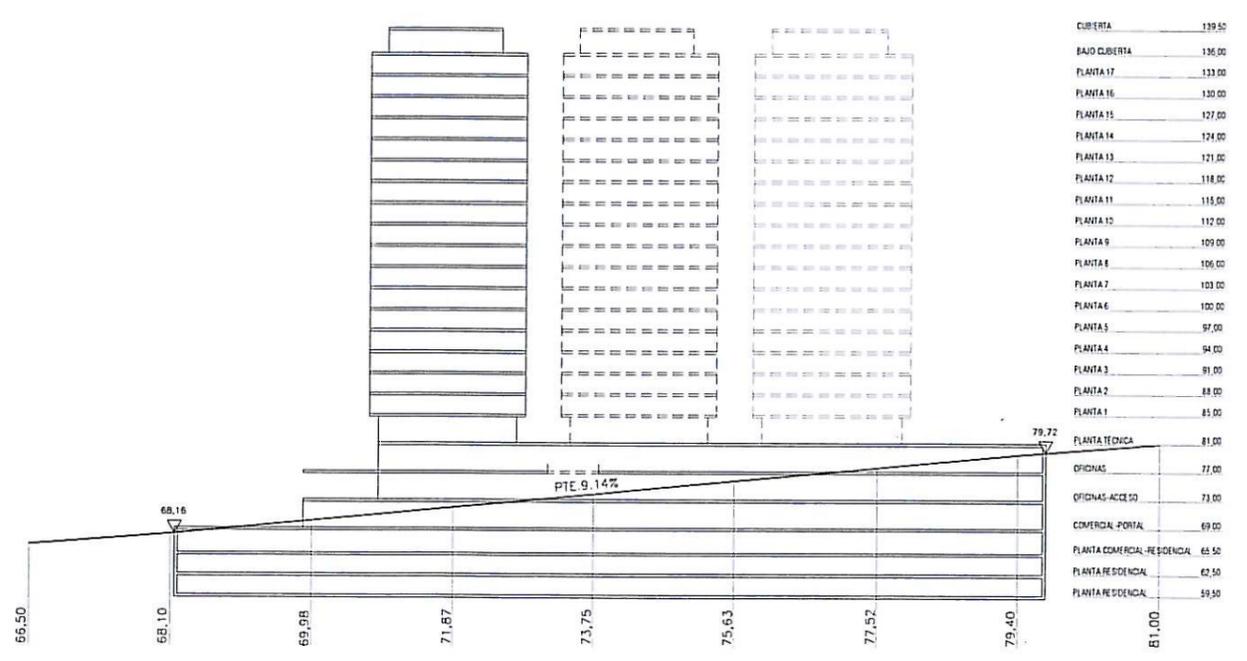
Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del MPP 2107
 se presenta con fecha 05 MAYO 2008
 para su ...
 El funcionario encargado,



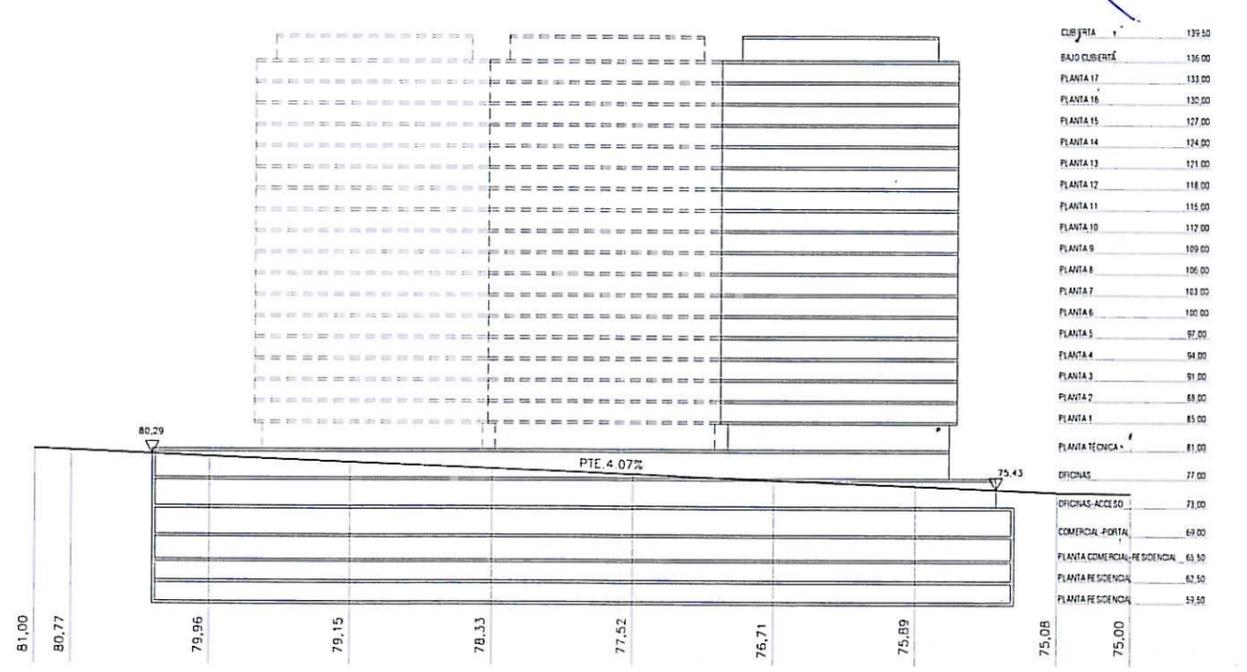
Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de 9. VI. 2008
 Certifico:
 El Secretario.
RP



PERFIL VIAL 3



PERFIL VIAL 7



PERFIL VIAL 5

Diligencia: Se extiende para hacer constar
 que el documento del MPP 2107
 se presenta con fecha 05 MAYO 2008
 para su trámite
 El funcionario encargado.



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

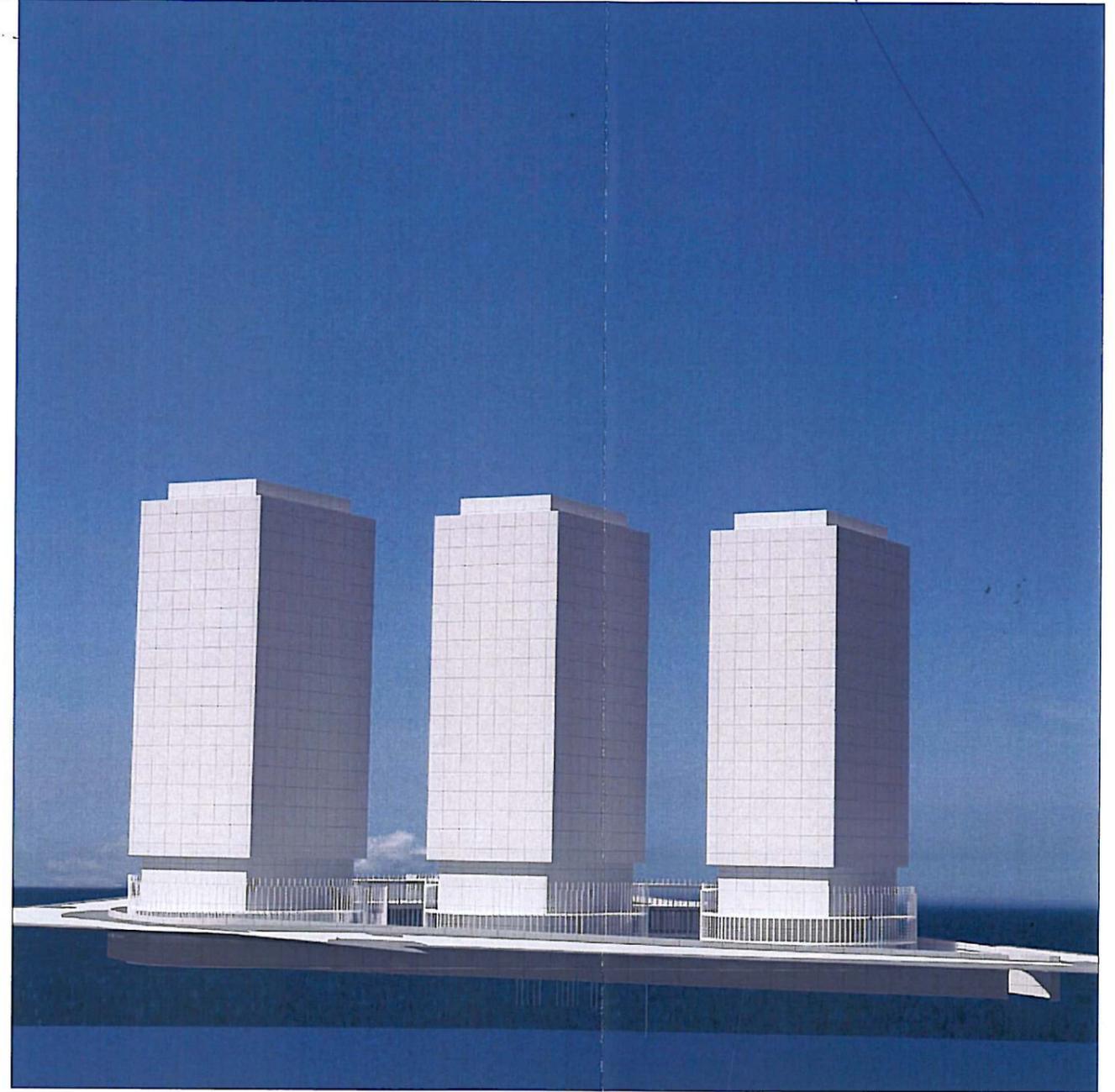
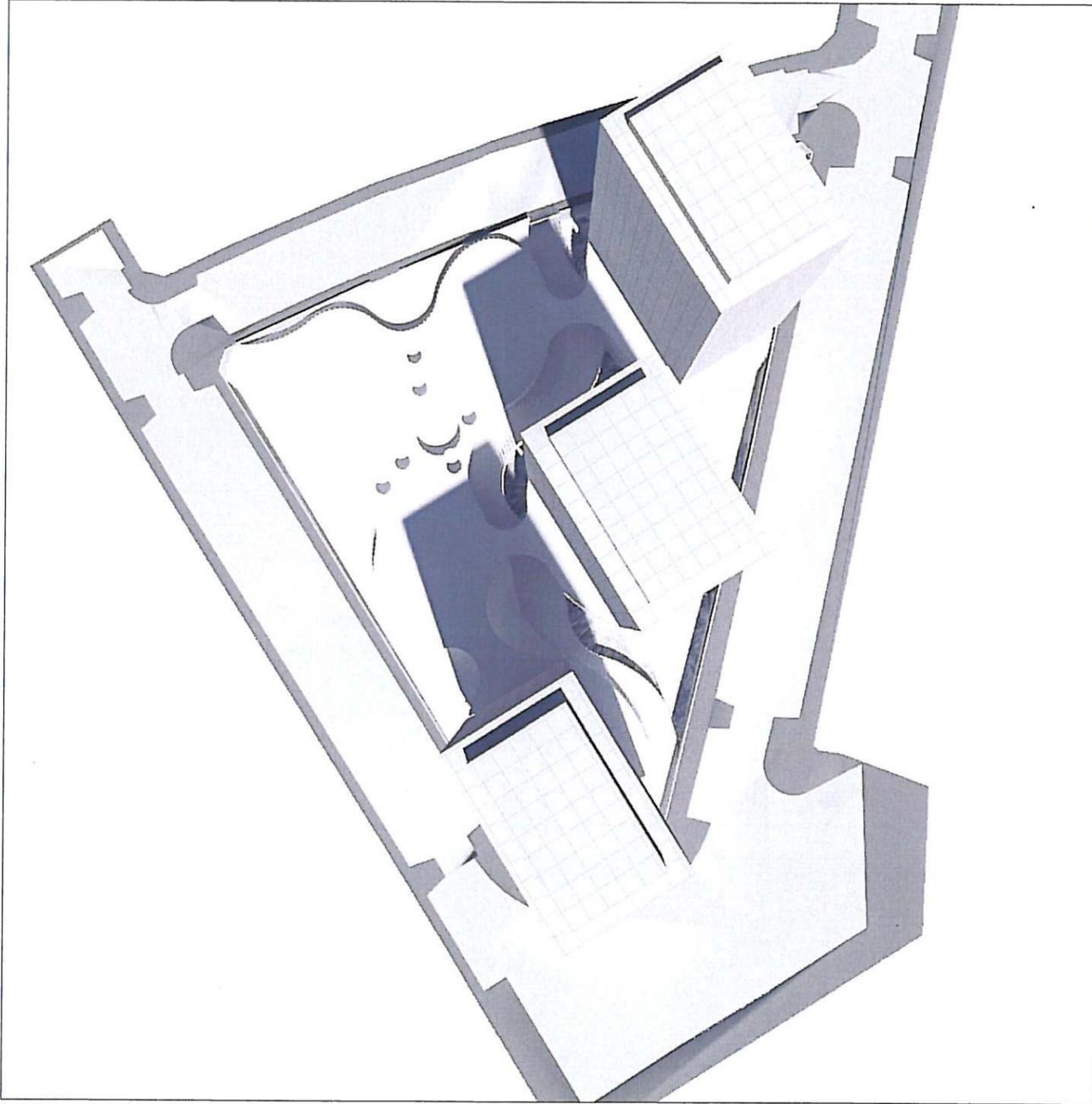
9-VI-2008



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPY 267
se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su revisión
El funcionario encargado,

Perspectivas

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

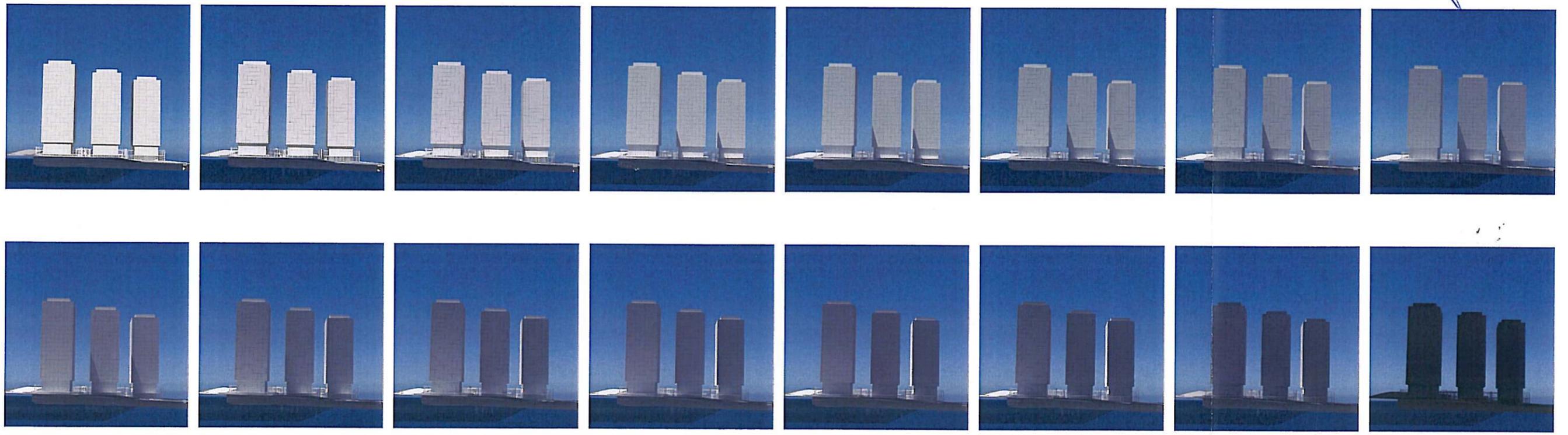


Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del map 267
..... se presenta con fecha 5 MAYO 2008
para su
El funcionario encargado,
to my le

Perspectivas

34767

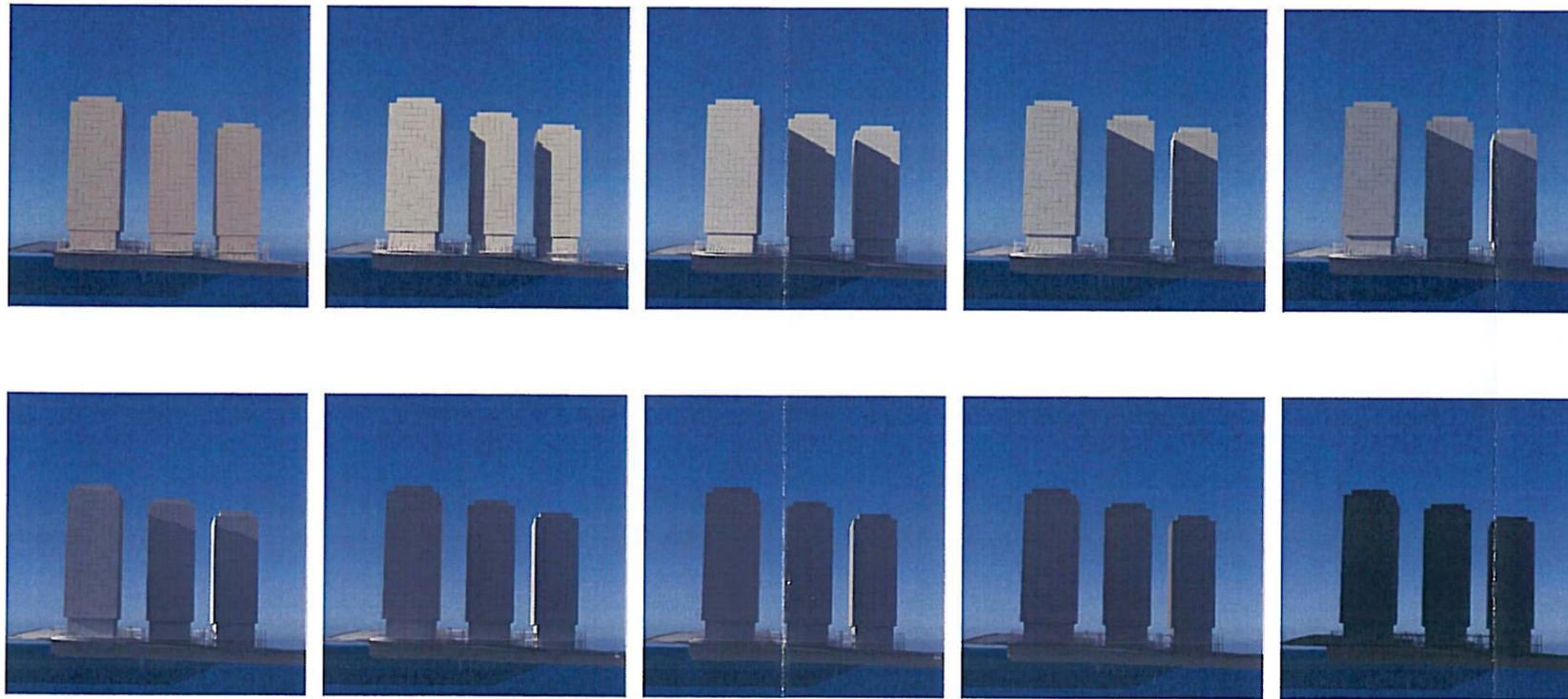
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPX 2109
se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su remite
El funcionario encargado,

9-11-2008

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

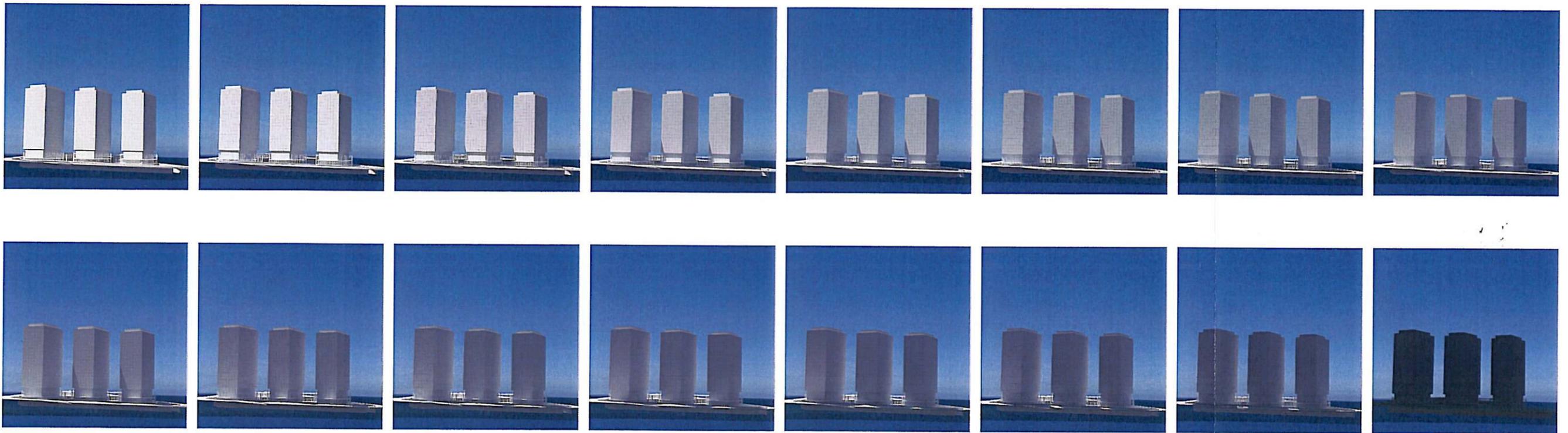


Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MP 2107
..... se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su tramite
El funcionario encargado,

84 2611

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

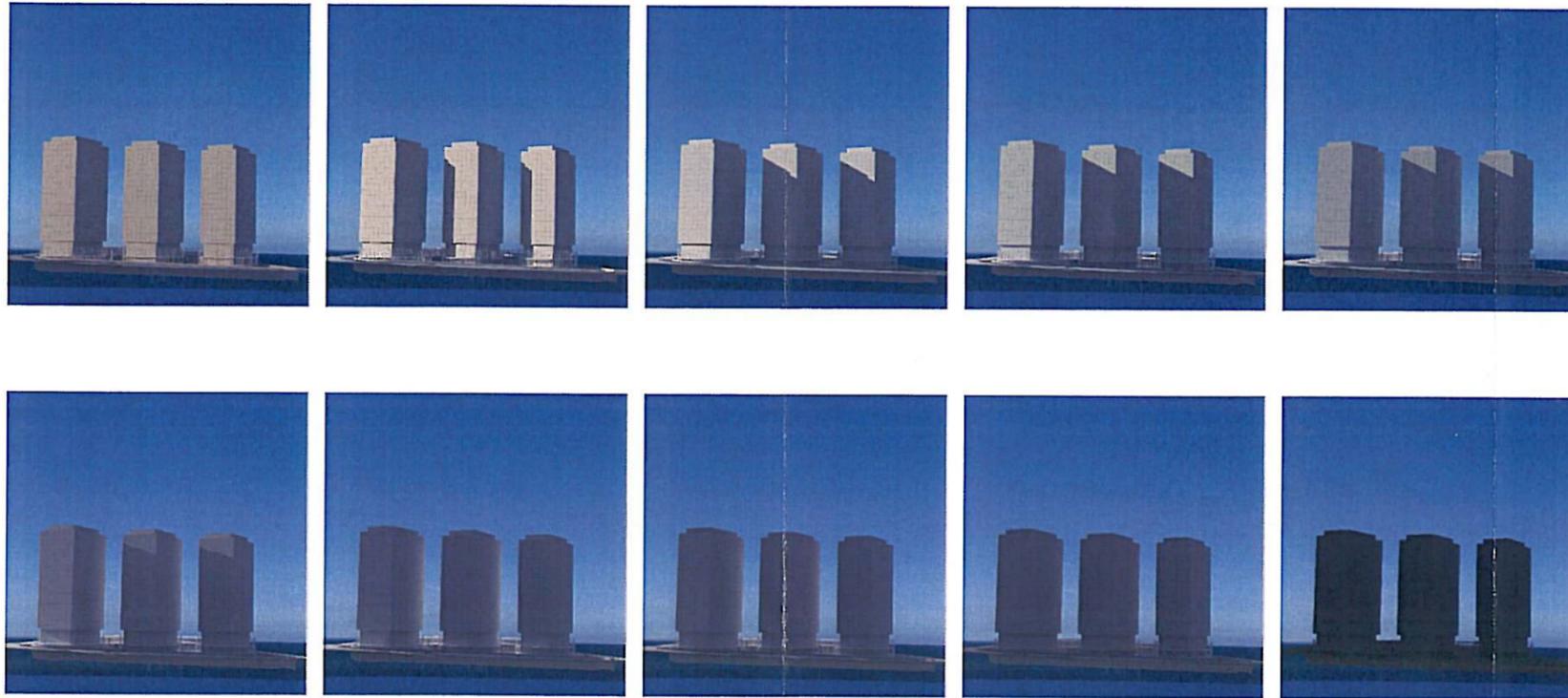
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPR 2611
..... se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su trámite
El funcionario encargado,

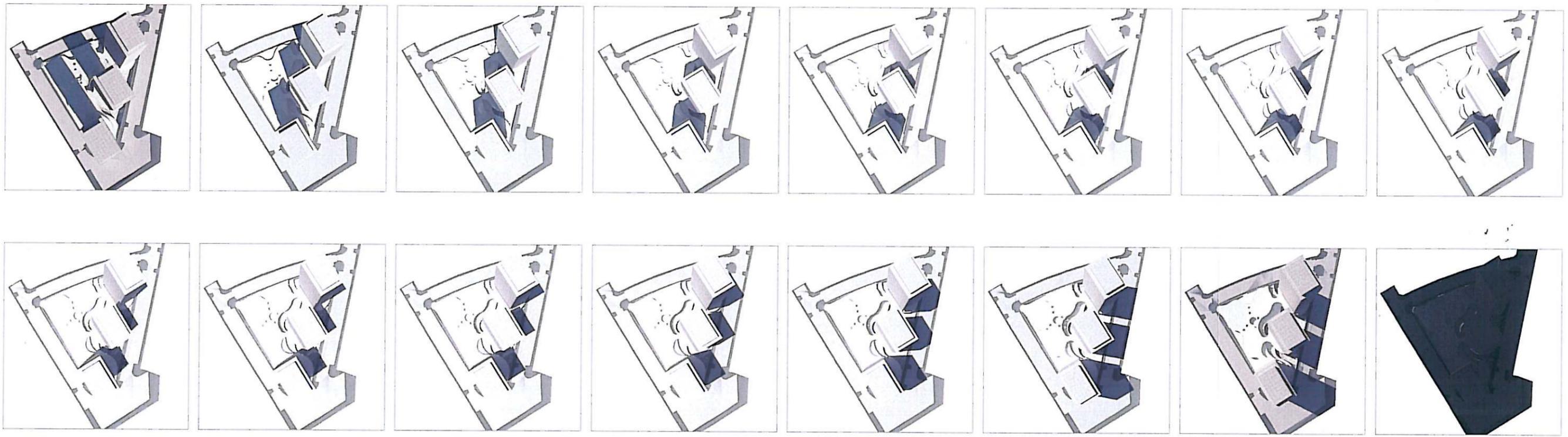
84 2611

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



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del M.P.P. 2107
..... se presenta con fecha 0-5 MAYO 2008
para su
El funcionario encargado.

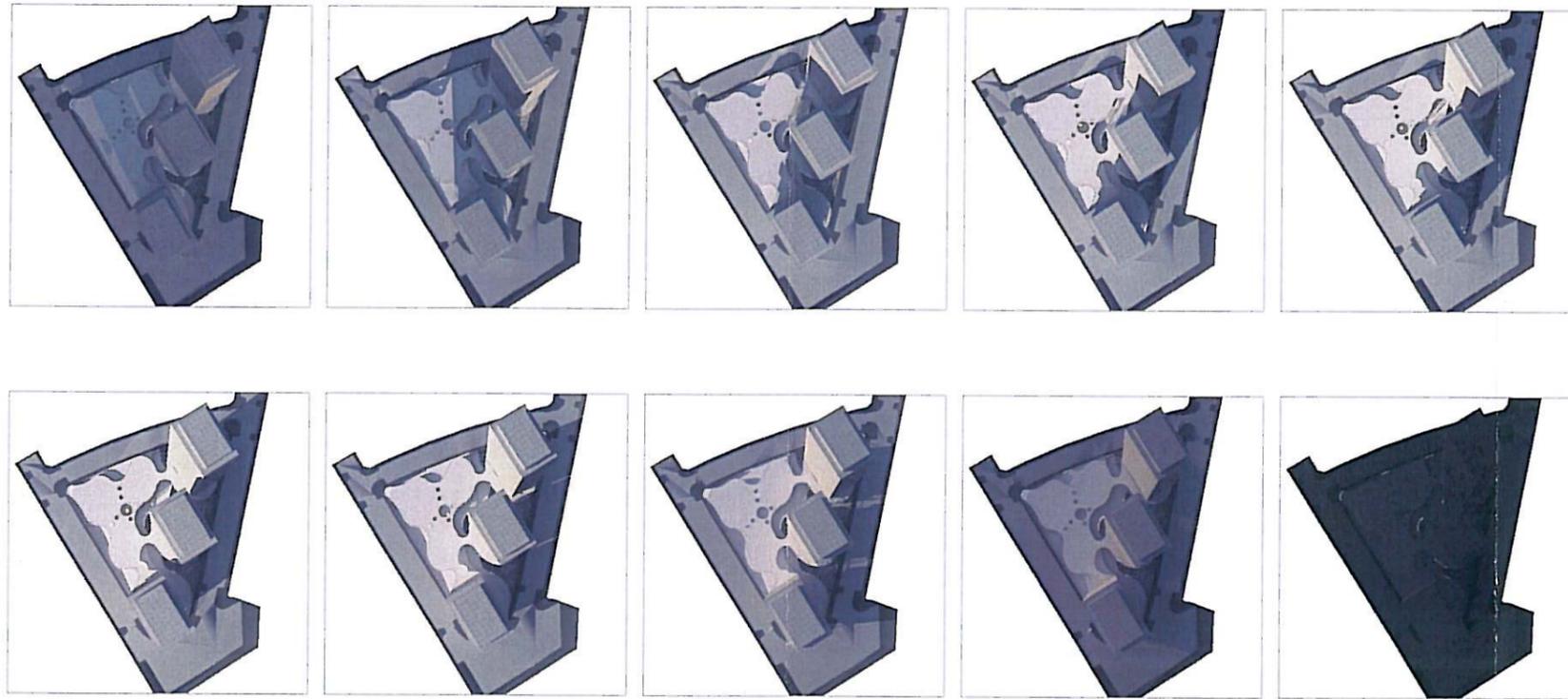
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 9-VI-2008.....
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del NPP 2101
..... se presenta con fecha 5-MAYO 2008
para su
El funcionario encargado,

84 2611

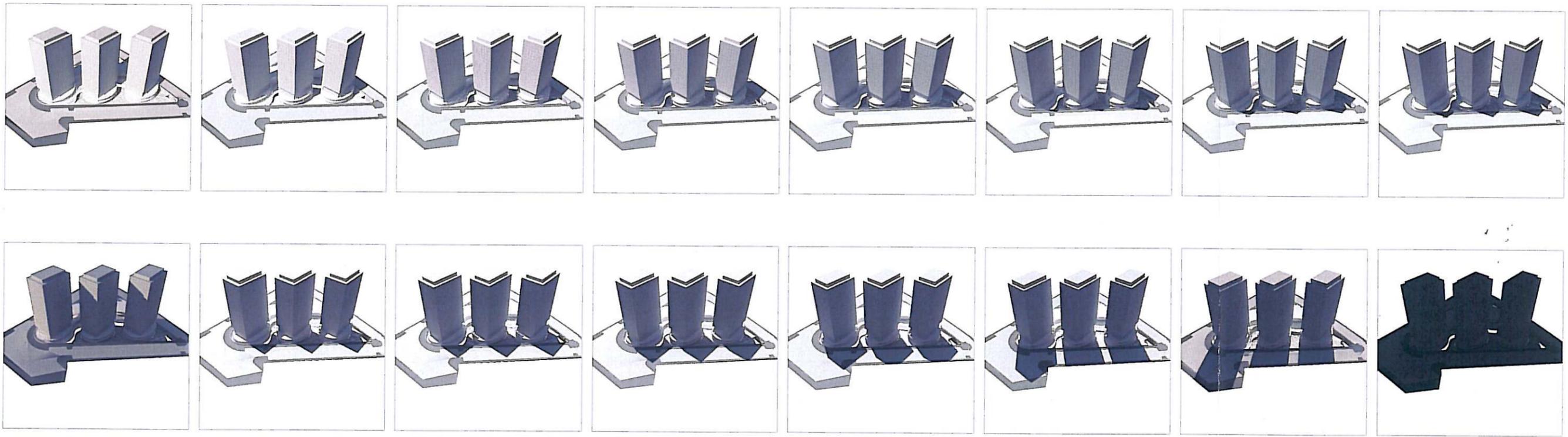
Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...9-VI-2008...
Certifico:
El Secretario.
P.D.



Diligencia: Se extiende por hacer constar
que el documento del ...
... se presenta con fecha ...
para su ...
El funcionario encargado,
MPP 2107
5 MAYO 2008
Arzube

84 2617

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



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ...
..... se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su
El funcionario encargado,

2008

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



Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPP 207
se presenta con fecha 05 MAYO 2008
para su trámite
El funcionario encargado,
Bamide