

631/447/2007

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE RASANTES, CONCRECIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y ESTABLECIMIENTO DE CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACIÓN EN EL ÁMBITO DEL APE-H9.01 DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

PROMOTORA:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL APE-H9.01

ARQUITECTOS:

José Miguel Vázquez García. Colegiado nº 580
Ignacio Pedrosa Pérez. Colegiado nº 2.544

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del END-6/07
..... se presenta con fecha 11-XII-07
para su tramitación
El funcionario encargado,

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

INDICE DE LA MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.1.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....	1
1.1.2. ANTECEDENTES DE GESTIÓN.....	8
1.2. ÁMBITO.....	10
1.3. PROMOTOR.....	10
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	11
2.2. OBJETO.....	11
2.3. LA ORDENACIÓN.....	13
2.3.1. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL ÁMBITO.....	13
2.3.1.1. Relativa a la red viaria.....	13
2.3.1.2. Para la concreción de los aprovechamientos.....	14
2.3.2. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	14
2.3.2.1. RELATIVA A LA RED VIARIA.....	14
2.3.2.2. EN CUANTO A LA CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.....	15
2.3.2.2.1. EN LAS MANZANAS DE ORDENANZA 3.....	15
2.3.2.2.2. EN LAS MANZANAS DE ORDENANZA 2. (MANZANAS "MA", "MB" y "ME").....	22
2.3.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	24
2.4. CONCLUSIÓN RELATIVA A LAS EDIFICABILIDADES CONCRETADAS EN ESTE E.D.....	24
2.5. DETERMINACIONES DEL E.D.....	25
2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.....	27
2.7. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE QUE LA CONCRECIÓN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTA NO SUPONE REDUCCIÓN DE LA ANCHURA DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES NI LA SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES NI AUMENTO DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN EL P.G.O.M.....	29
2.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 DEL 28 DE ENERO (POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.....	30
2.9. DISPOSICIÓN FINAL.....	31

ANEXO 1: FOTOCOPIA DEL CUADRO Y PLANO NOTIFICADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2007 A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2004
Certifico:
El Secretario,

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

1.1.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El Texto Refundido del Proyecto de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña actualmente en vigor (en adelante P.G.O.M.) fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el 19 de octubre de 1.998, habiéndose publicado dicho acuerdo, así como la normativa del P.G.O.M., en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña, nº 262 el sábado 14 de noviembre de 1.998.

El P.G.O.M. delimita, entre otras, el Área de Planeamiento Específico H9.01 (APE-H9.01) denominada "Parque de Oza" que a su vez forma parte del Área de Reparto H9.01 (ARE-H9.01).

El ARE-H9.01 está constituida por:

- El polígono H9.11 (Fariña Ferreiro)
- El Área de Planeamiento Específico H9.01 (APE-H9.01)
- El Viario del Sistema Local H9.01 (VL-H9.01)
- El Sistema General de Espacios Libres H9.01 (EG-H9.01)

El P.G.O.M. establece para esta área de reparto un aprovechamiento tipo de $1,726744 \text{ m}^2_{\text{etuc/m}^2 \text{ s}}$

Las condiciones particulares establecidas por el P.G.O.M. para el APE-H9.01 se recogen en su ficha que es la que se transcribe a continuación:

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2008
Certifico:
El Secretario,

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

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN: **Parque de Oza** APE - H9.01

SUPERFICIE TOTAL: 64.004 m²

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS: 132.711 m²

CESIONES	
SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	28.917
Espacios libres	6.603
Equipamientos	6.107
TOTALES	41.627 m²

CLASE DE SUELO:	Urbano no consolidado	
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº:	ARE - H9.0 1	PLANO Nº: H9/10

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Regularizar el tejido urbano del área prolongando los viarios preexistentes.
Obtener suelo para los equipamientos y zonas verdes previstas en la ordenación.

PLANEAMIENTO:	Plan General	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada	PROGRAMACIÓN:

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

La Norma Zonal de aplicación será la 2 grado 1, manzana compacta, 2 grado 2, manzana con patio y 3, edificación abierta, con un aprovechamiento lucrativo máximo de 115.083 m².
La superficie de sistemas locales existentes en el APE H9.01 es de 8.071 m².
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... 12-1-2009
Certifico:
El Secretario, P.D.

De entre las condiciones establecidas en la ficha del APE, a los efectos de este Estudio de Detalle (en adelante E.D.), interesa significar las siguientes:

- Planeamiento..... Plan General
- Aprovechamientos lucrativos..... 132.711 m²
- La Norma Zonal de aplicación será:
 - 2 Grado 1, manzana compacta
 - 2 Grado 2 manzana con patio
 - 3 Edificación abierta, con un aprovechamiento lucrativo máximo de..... 115.083 m²

Como quiera que a través de este E.D. se concretará pormenorizadamente el aprovechamiento a materializar en edificación abierta, a continuación se transcriben las determinaciones de dicha Norma Zonal que se consideran de mayor interés:

"Norma Zonal 3. EDIFICACIÓN ABIERTA"

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 nº5 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.

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.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007...
Certifico:
El Secretario,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-V-2008...
Certifico:
El Secretario,

P.D.

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.

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

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.

i) Cornisas y aleros.

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 22-V-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

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.

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.

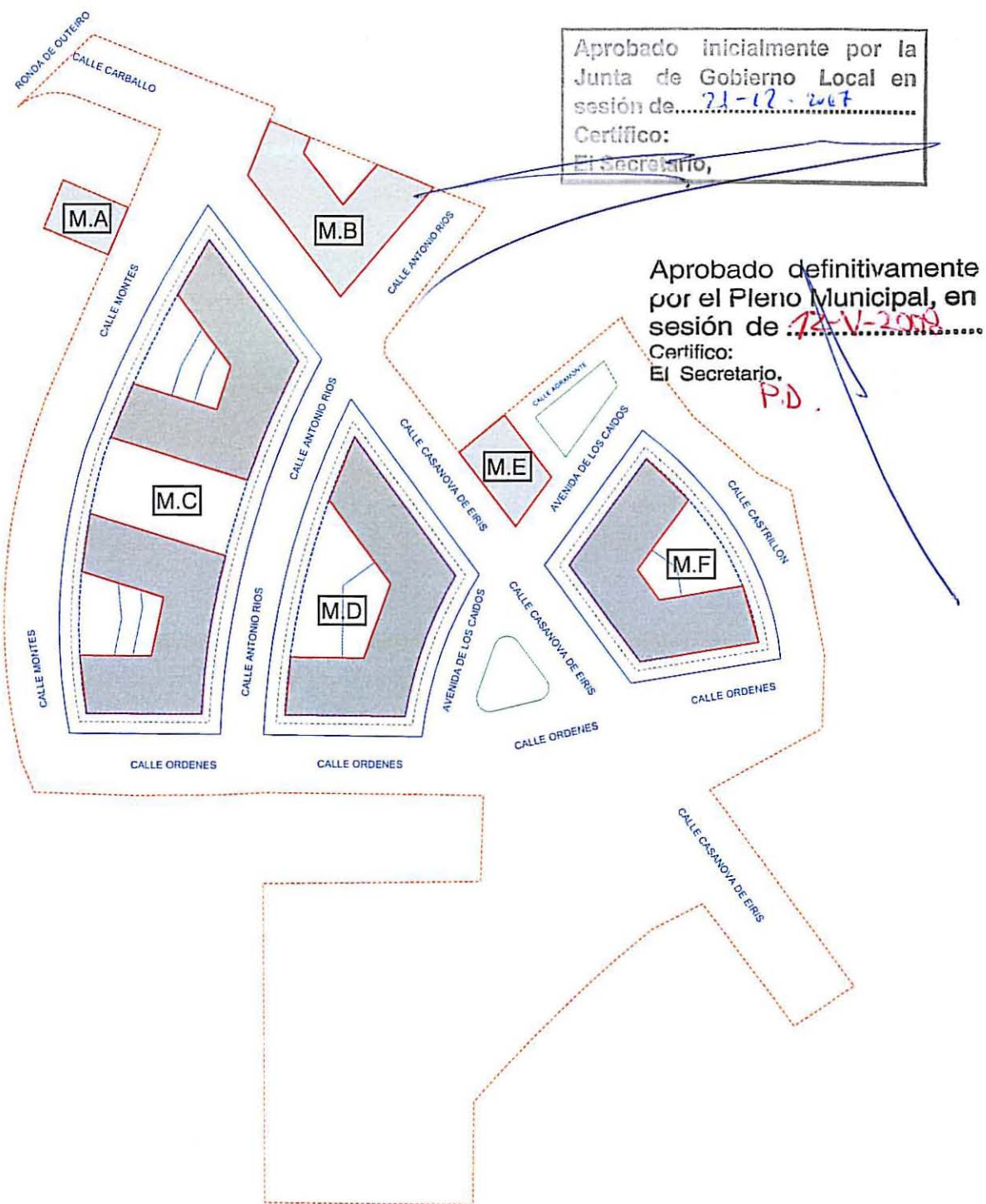
En las hojas H9 y H10 del plano nº 5 del P.G.O.M. (Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones) se refleja la ordenación pormenorizada que el P.G.O.M. establece para este A.P.E. En plano de información PI.01 se recoge dicha ordenación.

Prolongando los viarios preexistentes (calle Montes, calle Antonio Ríos, Avenida de los Caídos, calle Ordenes y Avenida Casanova de Eirís), el P.G.O.M. regulariza el tejido urbano del Area generando seis piezas donde se localizarán los aprovechamientos lucrativos establecidos por el P.G.O.M. y que en este documento se denominan MANZANAS. En el esquema que se acompaña, en la siguiente hoja se refleja la ordenación, se identifican los viarios y se identifican las piezas edificables a las que se ha hecho mención.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de...21-12-2004
Certifico:
El Secretario,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de...12-1-2008
Certifico:
El Secretario,

Esquema de ordenación del APE-H).01 según P.O.G.M identificando viarios y denominación de las manzanas según este E.D



Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-7-2007
Certifico:

La **MANZANA "MA"**, a la que le son de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 2 Grado 1, se configura como una pieza de remate de las edificaciones números 26, 28 y 30 existentes con frente a la calle Montes de manera que se completa dicho conjunto con una edificación que se adosa a la medianera de la edificación nº 30 y que se configura con fachadas a la calle Montes, al Sistema General EG-H9.01 y a la parcela de equipamiento de titularidad pública identificada como IC en los planos de ordenación del P.G.O.M.

Tiene una superficie de 432,66 m² y el P.G.O.M. establece para ella una altura de 6 plantas.

La **MANZANA "MB"** a la que le son de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 2 Grado 2, se configura al prolongar la Avenida Casanova de Eiris, como remate de la manzana conformada por la calle Montes, calle Montañó, calle Castrillón y calle Antonio Ríos.

Tiene una superficie de 1.896,07 m² y el P.G.O.M. establece para ella una altura de 6 plantas.

La **MANZANA "ME"** a la que le son de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 2 Grado 1, se configura como remate de manzana conformada por la Avenida Casanova de Eirís, calle Antonio Ríos, calle Castrillón y calle Agramonte y Avenida de los Caídos de forma que se adosa a la medianera de la edificación nº 5 de la Avenida Casanova de Eirís.

Tiene una superficie de 596,38 m² y el P.G.O.M. establece para ella una altura de 9 plantas.

Las **MANZANAS "MC", "MD" y "MF"** a las que le son de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 3, no constituyen remate de la trama urbana existente, sino que son resultado de la completación de la misma al prolongar la trama viaria.

La altura máxima de las edificaciones que sobre ellas pueden realizarse es de 8 plantas y la superficie de cada una es:

- MANZANA "MC" 9.868,94 m²
- MANZANA "MD" 5.392,80 m²
- MANZANA "MF" 4.193,75 m²

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

En el plano PI.03 de este documento y sobre base topográfica se identifican dichas manzanas, así como la trama viaria que las conforma.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-11-2004
Certifico:
El Secretario,

1.1.2. ANTECEDENTES DE GESTIÓN.

Con el propósito de llevar a cabo el impulso e inicio de la ejecución y desarrollo urbanístico del polígono **H9.01**, los propietarios interesados y, que ya en dicho momento representaban más del cincuenta por ciento de la superficie privada del ámbito, procedieron a la constitución de la entidad denominada **COMISIÓN GESTORA DEL APE H9.01 "PARQUE DE OZA"** al amparo de la normativa prevista en el artículo 133.4 de la Ley 1/1.997 del Suelo de Galicia (DOGA nº.-59 de 26 de Marzo de 1.997), entonces en vigor.

En cumplimiento de las atribuciones legal y reglamentariamente previstas para la misma, se procedió a la redacción de un proyecto de Bases y Estatutos reguladores de los principios básicos para garantizar y justificar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la actuación así como el funcionamiento interno de la futura Junta de Compensación, el cual fue aprobado en sesión de la Comisión Gestora del día 2 de Abril de 2.004 y presentado en el Registro Municipal con fecha 14 de Abril siguiente.

En sesión celebrada el día 14 de Mayo de 2.004, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña acordó requerir a la Comisión Gestora para subsanar el Proyecto de Bases y Estatutos presentado el día 14 de Abril anterior en el sentido de prever la incorporación a la futura Junta de Compensación de los propietarios de terrenos incluidos en la delimitación correspondiente al sistema general de espacios libres EG H9.01 y viario local VL H9.01 a los que anteriormente se hizo mención y por razón de encontrarse incluidos en la misma área de reparto que el propio polígono APE-H9.01.

Cumplimentando el anterior requerimiento municipal, con fecha 28 de Mayo de 2.004 se presentó la nueva redacción del Proyecto de Bases y Estatutos, el cual fue objeto de **aprobación inicial** en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de Abril de 2.005, publicado en el BOP nº.-117 de fecha 25 de Mayo de 2.005 y en el BOP nº.-156 de fecha 9 de Julio de 2.005 habiéndose practicado igualmente las citaciones personales correspondientes a los interesados en el mismo.

La **aprobación definitiva** del proyecto de Bases y Estatutos se llevó a cabo en virtud de acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2.005 publicado en el BOP nº 6 de fecha 9 de Enero de 2006.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-11-2005
Certifico:
El Secretario,

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007
Certifico:

En el apartado 5 de la base 2ª y para los efectos de que no pudiera materializarse en el APE el aprovechamiento fijado por el P.G.O.M. se establece lo siguiente:

"5.- Al efecto de que la totalidad de propietarios de los terrenos afectos al EG H9.01 y VL H9.01, al igual que la totalidad de propietarios de los terrenos incluidos en los polígonos APE H9.01 y POL H9.11, puedan efectivamente materializar en dichos polígonos el aprovechamiento que de derecho les corresponde, indicado en el apartado 2 anterior, el Ayuntamiento se compromete a realizar los ajustes que resulten necesarios en las previsiones del PGOM a fin de que el aprovechamiento real previsto por el PGOM para dichos polígonos pueda efectivamente llegar a materializarse en los mismos, asignando en otro caso a dicho fin el aprovechamiento necesario de titularidad municipal".

Diligencia: Se extiende, para hacer constar
que el documento del **END-5554**
..... se presenta con fecha **24-12-07**
para su **tramitación**
El funcionario encargado,

En cumplimiento del contenido del acuerdo de aprobación definitiva de Bases y Estatutos, con fecha 6 de Abril de 2.006 y mediante escritura autorizada por el Notario de A Coruña Don Ramón González Gómez con el nº.-752 de su protocolo, se procedió a constituir la **Junta de Compensación del APE H9.01**, siendo aprobada la constitución de la misma en virtud de Resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de fecha 4 de Diciembre de 2.006 y acordada su **inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras** mediante Resolución del Director Xeral de Urbanismo da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de fecha 8 de Maio de 2.007, la cual quedó inscrita en el referido Registro con el número 15/2.007.

La referida Junta de Compensación ostenta el código de identificación fiscal; **CIF.-G- 15.764.608**.

El Ayuntamiento de A Coruña, con fecha 3 de abril de 2.007 notificó a la Junta de Compensación la resolución de misma fecha del Director del Area de Urbanismo y Rehabilitación en la que en su punto segundo dispone lo siguiente:

Segundo: Las juntas de compensación deberán presentar, a la mayor brevedad, los instrumentos de gestión urbanística correspondientes.

En este caso, el aprovechamiento mínimo derivado de la ordenación indicativa para las manzanas clasificadas con la Norma Zonal 3 del APE, será de 92.090 m2 según se establece en el cuadro y plano notificados el 28 de febrero de 2.007

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... **12-V-2007**
Certifico:
El Secretario, **P.D**

En Anexo 1 se acompaña fotocopia del cuadro y plano al que se hace mención en el párrafo anterior.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

1.2. AMBITO.

El ámbito de este E.D. lo constituye el ámbito del APE-H9.01 con las precisiones que se derivan de su objeto y contenido.

La identificación gráfica del ámbito se refleja en el plano de información PI.02

1.3. PROMOTOR.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,

El Promotor de este documento es la Junta de Compensación del APE-H9.01 a la que se hizo referencia en el apartado 1.1.2 de Antecedentes.

Dicha Junta tiene su domicilio fiscal en A Coruña calle Javier Fonte nº 1, bajo F, siendo su distrito postal el 15.001 y su C.I.F. el G-15764608.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

Como conclusión del proceso de gestión que, de modo sucinto, se expuso en el apartado 1.1.2, por resolución del Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación del 3 de abril de 2.007 se requirió a la Junta de Compensación para que a la mayor brevedad presentase el instrumento de gestión del APE-H9.01, ajustado como mínimo al aprovechamiento de 92.090 m² para las manzanas calificadas con la Norma Zonal 3 según cuadros y planos elaborados por los Técnicos de la sección de Urbanismo y notificados a la Junta de Compensación el 28 de febrero de 2.007.

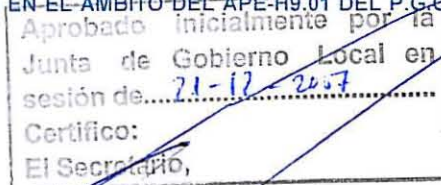
Una vez iniciados los trabajos para cumplimentar lo requerido en la resolución del 3 de abril de 2.007 se constató la conveniencia y la necesidad de formular, previamente un E.D. en el que de forma pormenorizada, y teniendo en cuenta la singular topografía de la zona, se concretasen los aprovechamientos que realmente, por aplicación de las normas zonales del P.G.O.M., se pueden materializar en la totalidad de las manzanas y en el que, como mínimo, se materializasen 92.090 m² en ordenanza 3.

2.2. OBJETO.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,

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

- Reajustar las rasantes de la red viaria establecida por el P.G.O.M. y concretar su forma de ejecución teniendo en cuenta la realidad topográfica del área, los puntos de conexión de dicha red y la ordenación de la totalidad de las manzanas a las que han de servir.
- Concretar la forma óptima en que pueden materializarse los aprovechamientos de las edificaciones en las manzanas sujetas a la Norma Zonal 3 de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.M. y los cálculos y criterios establecidos por el Ayuntamiento y recogidos en la resolución de 3 de abril de 2.007. Asimismo se indicará el aprovechamiento que se puede materializar por aplicación de la Norma Zonal 2 en las manzanas sujetas a dicha norma.
- Establecer condiciones estéticas y de composición complementarias de la ordenación.



Todos estos objetivos están amparados en lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 73 de la L.O.U.G.A. y en los apartados a) y c) del punto 1 del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento de 1.978 (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**

"Artículo 65

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008

Certifico:
El Secretario.

1. - Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - 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.
 - c) 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 E.D..

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 11-12-2007
Certifico:
El Secretario,

2.3. LA ORDENACIÓN.

2.3.1. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL ÁMBITO.

2.3.1.1. Relativa a la red viaria.

Si bien la ejecución de la prolongación de la calle Antonio Ríos, la Avenida de los Caídos y la calle Ordenes tal y como se diseñan por el P.G.O.M. no presentan mayores problemas dentro de su singularidad que los que resultan de implantar sobre la realidad topográfica la ordenación establecida. La ejecución de la Avenida Casanova de Eirís en su último tramo, el que discurre entre la calle Montes y la calle Antonio Ríos se presenta como de muy difícil realización si se quiere mantener su carácter de vial rodado, y ello porque la diferencia de nivel existente entre ambas calles es según el P.G.O.M. de 18,80 m, lo que significa una pendiente para este tramo de aproximadamente el 29%.

Al Norte de la actuación el P.G.O.M. prevee la ampliación de la calle Carballo y la prolongación y ampliación de la calle Montes.

La calle Carballo es en la actualidad un vial de 6,00 m de sección que conecta la Ronda de Outeiro con la calle Montes sirviendo a distintas edificaciones de nueva planta. A su vez, desde este viario se llega a una explanada situada al frente de las edificaciones números 26, 28 y 30 de la calle Montes a través de la cual resuelven sus accesos dichas edificaciones. La calle Montes actual discurre por el Sur de dicha explanada elevada unos 4,00 m aproximadamente en relación con la cota de la misma.

La traza continua que el P.G.O.M. establece en el entronque de la calle Carballo y la calle Montes no permite resolver adecuadamente, ni las necesarias conexiones que entre la calle Montes, la calle Carballo y la Ronda de Outeiro se producen, ni los accesos a las actuales edificaciones números 26, 28 y 30 de la calle Montes ni a la nueva manzana "MA".

Las soluciones que desde este E.D. se proponen para resolver esta problemática implican, como quiera que se mantienen estrictamente las trazas previstas por el P.G.O.M., la necesidad de reajustar las rasantes establecidas en él y su forma de ejecución.

En el plano de información PI.02 se recoge el régimen de gestión del ámbito del APE-H9.01 establecido en las hojas H9 y H10 del plano nº 6 del P.G.O.M.

2.3.1.2. Para la concreción de los aprovechamientos.

Si bien en las manzanas "MA", "MB" y "ME", desde el P.G.O.M. se concretan las piezas edificables sobre las que situar los aprovechamientos resultado de la aplicación de la Norma Zonal 2 en sus distintos grados, no ocurre lo mismo con las manzanas "MC", "MD" y "MF" en las que es necesario plantear una ordenación que, como mínimo, concrete la forma de materializar los 92.090 m² de edificabilidad establecidos en la resolución del 3 de abril de 2.007.

Para la concreción de dicha edificabilidad este E.D. debe utilizar la tipología edificatoria y su forma de agrupación establecida en la resolución antedicha debiendo adaptar las ordenaciones a la realidad topográfica de la zona y a la ordenación viaria establecida por el P.G.O.M. y reajustada en este documento al tiempo que justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Norma Zonal 3.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

2.3.2. JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

2.3.2.1. RELATIVA A LA RED VIARIA.

Como quiera que la estructura viaria propuesta por el P.G.O.M. es prolongación de los viarios preexistentes, en este E.D. se identifican los puntos de rasante de dichos viarios que, ya en su transcurrir por el APE ya en el punto de contacto con el mismo, tienen el carácter de fijos. Estos puntos se identifican como tales en el plano PO.01.

Para resolver el problema enunciado en la calle Montes se propone el fraccionamiento de su trazado a través del ámbito del APE en la manera y forma reflejada en el plano PO.01 Este fraccionamiento permite:

- A) Establecer la traza de la sección Sur arrancando desde la rasante actual de la calle Montes en contacto con la calle Carballo, cota que es sensiblemente superior a la establecida por el P.G.O.M., con lo que se reduce la diferencia de nivel establecida entre la calle Montes y la calle Antonio Ríos.
- B) Desde la sección Norte, y arrancando del entronque propuesto de la calle Montes con la calle Ordenes conectar el ámbito con la Ronda de Outeiro, al tiempo que se resuelve la accesibilidad a las edificaciones existentes números 26, 28 y 30 de la calle Montes y a la nueva manzana "MA".

La calle Carballo se mantiene en su actual trazado, en contacto con las edificaciones a las que sirve.

Para realizar la conexión viaria entre la calle Montes y la calle Antonio Ríos (último tramo de la Avenida Casanova de Eirís) se diseña un viario peatonal tal y como se refleja en el plano P0.06 de forma y manera que, cumpliendo la normativa de accesibilidad en vigor, se resuelve las necesidades de acceso de las edificaciones que se ordenan, tanto en la manzana "MB" como en la "MC", con frente a este viario.

El resto del trazado viario mantiene la estructura establecida por el P.G.O.M. limitándose el documento a realizar los reajustes de rasantes precisos para garantizar los enlaces con los viarios preexistentes y reducir como es el caso de la calle Ordenes, en su tramo entre la calle Montes y la calle Antonio Ríos, la pendiente resultante de las rasantes establecidas por el P.G.O.M.

En el preceptivo proyecto de urbanización del APE-H9.01 (P.U.) se podrán realizar los ajustes precisos de la definición de la trama viaria aquí establecida con el alcance de lo dispuesto en el apartado 1 del Art.68 del R.P. Igualmente será este P.U. el que defina pormenorizadamente las conexiones previstas con los viarios existentes.

La solución de la estructura viaria se refleja en los planos PO.01-PO.02-PO.03-PO.04-PO.05 y PO.06

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21/12/2014
Certifico:

2.3.2.2. EN CUANTO A LA CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

2.3.2.2.1. EN LAS MANZANAS DE ORDENANZA 3.

Una vez establecida la solución de la trama viaria se abordó la problemática de concretar en estas piezas los sólidos sobre los que materializar los aprovechamientos establecidos por el P.G.O.M.

La primera manzana a estudiar fue la "MC"; se eligió esta, porque era la de mayor tamaño y la que presentaba mayores dificultades topográficas y por lo tanto una vez establecida su ordenación las conclusiones de su estudio podrían aplicarse a la "MD" y a la "MF".

La tipología a utilizar estaba predeterminada por los Servicios Técnicos Municipales, bloque lineales de 20,00 m de fondo máximo, conformando "U". Estas formaciones en forma de "U" en este documento se denominan "BLOQUES".

Como premisas fundamentales para la ordenación se tomaron las siguientes:

- a) Los sólidos debían ordenarse de manera que los escalonamientos, que necesariamente iban a surgir, no implicasen discontinuidad en los forjados.

- b) En los espacios de retranqueo a la alineación exterior es donde deben producirse las adecuaciones del terreno al objeto de alcanzar el objetivo indicado en el apartado anterior y al mismo tiempo cumplir las determinaciones en cuanto a medición de alturas y altura máxima establecidas por la Norma Zonal 3.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de.....21-12-2007.....

Asimismo es en estos espacios en donde deben resolverse los accesos a las futuras edificaciones de manera que se cumpla la normativa sobre accesibilidad en vigor.

El tamaño de la manzana "MC", 9.868,94 m², y la limitación establecida en el apartado j) del punto 4 del art. 7.2.3. del P.G.O.M. obliga a plantear sobre dicha manzana dos bloques (bloque 1 y bloque 2); como quiera que la altura máxima que pueden alcanzar es de 8 plantas se estableció como altura de coronación la de 27,10 m, correspondiente a la distancia existente entre la cota de nivelación de la planta baja -cota de origen- y la parte superior del forjado de la última planta en línea de fachada, considerando 5,40 m como altura máxima de la planta baja de suelo a suelo y 3,10 m de altura máxima de las plantas de piso de suelo a suelo.

Esta determinación implica, por aplicación de lo dispuesto en el apartado d) del punto 4 del art. 7.2.3. que los bloques deben retranquearse 6,77 m de la alineación exterior y 27,10 m entre sí.

Bajo rasante la edificación se retranquea según lo establecido en el apartado d.2) del punto 4 del art. 7.2.3. 4,00 m de las alineaciones oficiales, definiéndose así la ocupación máxima de la edificación en este nivel.

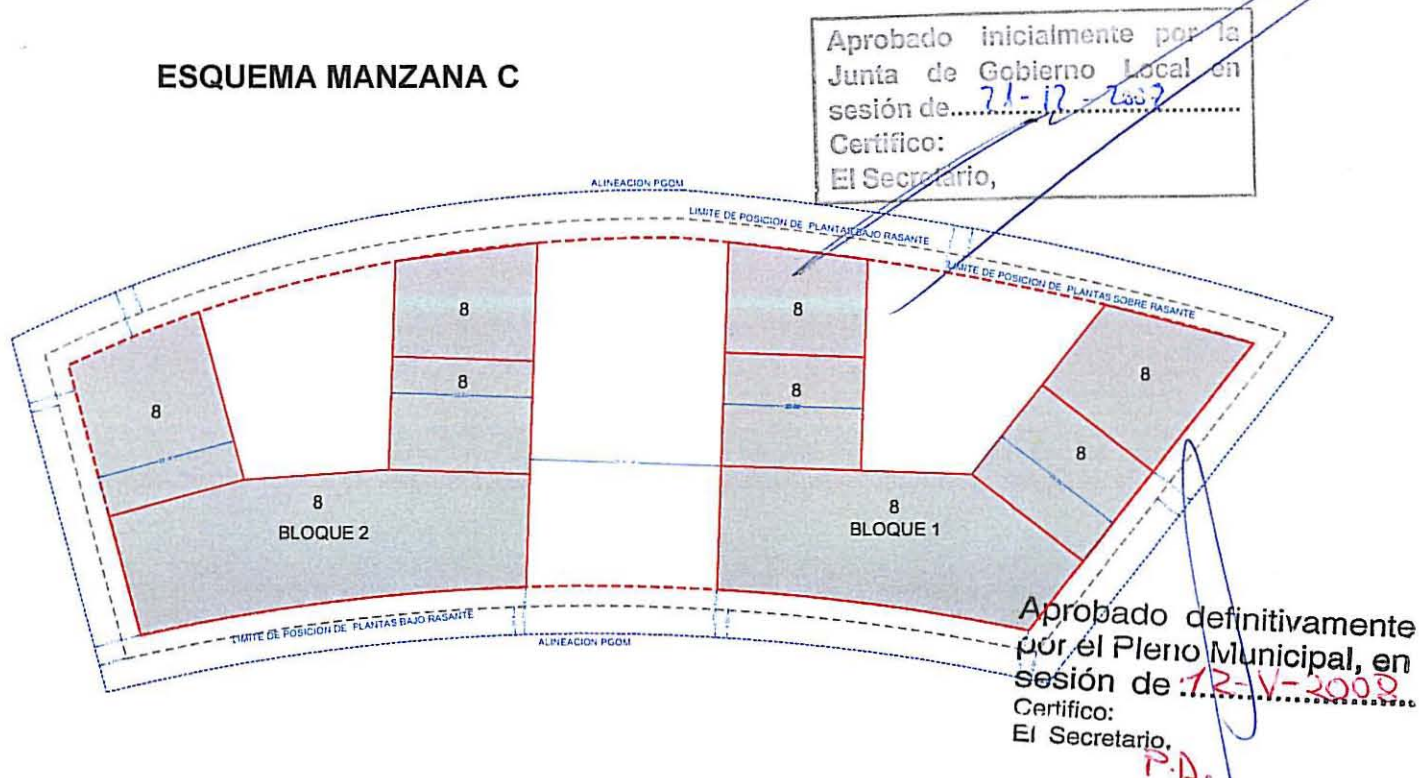
Todas estas limitaciones, resultado de la aplicación de las determinaciones de la Norma Zonal 3, una vez reflejadas en la manzana permiten identificar y cuantificar las superficies de suelo susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de.....12-V-2008.....
Certifico:
El Secretario,

P.D.

En el esquema adjunto se refleja gráficamente lo manifestado hasta el momento.

ESQUEMA MANZANA C



Una vez conocida la ocupación que de la superficie de la manzana se realiza con las plantas sobre rasante de los bloques, es preciso comprobar si se alcanza la ocupación máxima permitida en la Norma Zonal.

En el apartado c) del punto 4 del art. 7.2.3. se establece que:

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

En la manzana "MC", que tiene una superficie de 9.868,94 m² los bloques en altura ocupan un 43,71% de su superficie, es decir 4.314,05 m² (2.196,18 m² el bloque 1 y 2.117,87 m² el bloque 2). Como quiera que no se alcanza el 50% de ocupación es por lo que se sitúan en el espacio interior de la "U" unas edificaciones (módulos) de planta baja de superficie total 620,42 m² que sumados a los 4314,05 m² de los bloques de 8 plantas arrojan una superficie total de 4934,47 m² equivalentes al 50% de la superficie edificable de la manzana.

Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

Rematada la fase de ordenación en planta se acometió el proceso de adecuación de la ordenación a la realidad topográfica, que en esta manzana se presenta como bastante compleja, sin olvidar nunca las premisas impuestas para la ordenación.

El diseño del último tramo de la Avenida Casanova de Eirís como vía peatonal es una consecuencia, como ya se ha expuesto reiteradamente, de la diferencia de nivel existente entre los tramos ya ejecutados de la calle Montes y de la calle Antonio Ríos. Desde este vial se resuelven los accesos peatonales a las edificaciones del bloque 1 y de la manzana "MB" que dan frente al mismo. Se plantea con una escalera lineal que se sitúa en el centro de la traza reforzando la direccionalidad de la misma, mientras que la rampa que resuelve las exigencias de accesibilidad recorre zigzagueante la traza permitiendo desde las mesetas en contacto con las alineaciones oficiales resolver los accesos a las edificaciones. Los intersticios que resultan entre la escalera y la rampa se ordenan como elementos ajardinados. (Su ordenación en detalle se recoge en el plano PO.06)

Establecida la rasante de este vial peatonal, y definidas las rasantes del resto de las vías que bordean la manzana, fue preciso para alcanzar el objetivo establecido como primera premisa de ordenación rehundir la cota de nivelación de las plantas bajas de los bloques 1 y 2 en su frente a la calle Antonio Ríos en relación con la rasante de dicho viario. Esta operación permite ir escalonando la edificación hasta alcanzar la calle Montes de forma y manera que los forjados intermedios se mantienen en continuidad no viéndose interrumpidos por las exigencias normativas del escalonamiento. Al contrario que en la calle Antonio Ríos, por la calle Montes la cota de nivelación de las plantas bajas se sitúa en una cota superior de la rasante del vial procediéndose a la adecuación topográfica mediante los tratamientos que tanto para los elementos de cierre como para el terreno situado en la banda de retranqueo se especifican en el plano PO.01

Las necesidades de acceso a las distintas edificaciones, cuando su cota de nivelación de planta baja está por debajo o por encima de la rasante del vial al que da frente se produce igualmente con el adecuado tratamiento de la banda de retranqueo, debiendo disponerse en este espacio las rampas y escaleras que, cumpliendo accesibilidad, resuelvan dichos accesos.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,

En las plantas de ordenación individual de las manzanas se establece, de forma indicativa, la manera de resolver en la banda de retranqueo los accesos a los distintos elementos de los bloques. Decimos que es indicativo porque si bien, la cota de nivelación de las plantas bajas -cota de origen- sí es una determinación de este E.D., la situación de los portales de acceso, no deja de ser más que indicativa debiendo ser los preceptivos proyectos edificatorios los que, siguiendo las pautas establecidas en este documento resuelvan específicamente el problema una vez establezcan la posición definitiva de los portales.

El tratamiento que se propone para el espacio resultante de la exigencia normativa de separación entre bloques es similar al establecido para el vial peatonal si bien éste discurre por suelos de titularidad privada y su subsuelo podrá ser ocupado por la edificación. (su ordenación en detalle se recoge en el plano PO.10 y PO.11)

Las manzanas "MD" y "MF" se ordenan con idénticos criterios a los enumerados anteriormente para la manzana "MC".

Las ordenaciones individuales de estas dos manzanas se reflejan en los planos PO.12 – PO.13 y PO.14- PO.15 respectivamente.

Para la cuantificación de la edificabilidad computable que sobre estas manzanas es posible materializar se han respetado los criterios establecidos por el Ayuntamiento. Estos criterios son:

- Edificabilidad bajo rasante:** es la superficie total de la manzana delimitada por la línea de retranqueo a este nivel (4,00 m desde la alineación).
- Edificabilidad de los módulos de 1 planta:** es la superficie del módulo.
- Edificabilidad de las plantas baja y de piso de los bloques de 8 plantas:** es la superficie de los bloques multiplicado por 8.
- Edificabilidad del aprovechamiento bajo cubierta:** es la superficie del bloque delimitada por una línea situada a 2,00 m de la línea exterior que lo delimita.

En los cuadros que se acompañan se reflejan dichos cálculos de los que se desprende que se materializan un total de 92.090,00 m².

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 23-X-2007
Certifico:
El Secretario, P.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007

Planta		Manzana C					
Superficie	9.868,94	m ²					
Ocup max. S.R.	4.934,47	m ²					
Bajo Rasante	(1)						
Sobre Rasante		blq 1					
		1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	LOCALES
PB		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	321,65
P1		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
P2		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
P3		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
P4		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
P5		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
P6		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
P7		375,53	322,60	881,85	322,13	295,57	
Subtotal		3.004,24	2.580,80	7.054,80	2.577,04	2.364,56	321,65
Total (2)							17.903,09
BC		265,54	258,08	700,28	257,79	204,32	
Total BC (3)							1.686,01
		blq 2					
		2,1	2,2	2,3	2,4	LOCALES	
PB		302,84	322,00	1.024,64	468,39	298,77	
P1		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
P2		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
P3		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
P4		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
P5		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
P6		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
P7		302,84	322,00	1.024,64	468,39		
Subtotal		2.422,72	2.576,00	8.197,12	3.747,12	298,77	
Total (4)							17.241,73
BC		209,85	257,60	806,18	342,63		
Total BC (5)							1.616,26
Edificabilidad total manzana C = (1+2+3+4+5)							46.597,91

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario, 8.150

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 12-1-2008
Certifico:
El Secretario, P.D.

Planta		Manzana D					
Superficie	5.392,80	m ²					
Ocup max. S.R.	2.696,40	m ²					
Bajo Rasante	(1)						
Sobre Rasante							
		1,1	1,2	1,3	LOCALES		
PB	839,48	978,41	521,60	356,91			
P1	839,48	978,41	521,60				
P2	839,48	978,41	521,60				
P3	839,48	978,41	521,60				
P4	839,48	978,41	521,60				
P5	839,48	978,41	521,60				
P6	839,48	978,41	521,60				
P7	839,48	978,41	521,60				
Subtotal	6.715,84	7.827,28	4.172,80	356,91			
Total (2)					19.072,83		
BC	634,10	768,82	385,40				
Total BC (3)					1.788,32		
Edificabilidad total manzana D = (1+2+3)					25.083,47		

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2002
Certifico:
El Secretario,
blq 1

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-V-2003
Certifico:
El Secretario,
P.D.

EDIFICABILIDAD TOTAL MZs NZ-3 =

92.090,00

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

2.3.2.2.2. EN LAS MANZANAS DE ORDENANZA 2. (MANZANAS "MA", "MB" y "ME")

Como quiera que el P.G.O.M. ya estableció la ordenación pormenorizada de las manzanas sujetas a las determinaciones de la Norma Zonal 2 este E.D., y en relación con dicha ordenación sólo se limita a:

- a) Cuantificar por aplicación de las determinaciones de la Norma Zonal, la edificabilidad que en ellas se podrá materializar y que es 15.318,49 m².
- b) Establecer la regulación de las alturas de las edificaciones en función del reajuste de las rasantes realizado y de las determinaciones establecidas para cada una por el P.G.O.M.

a) CUANTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

En el apartado c) del punto 4) del art. 7.2.2. de la Norma Zonal 2, Edificación en Manzana Cerrada de la normativa del P.G.O.M. se establece lo siguiente:

Art. 7.2.2. Norma Zonal 2. Edificación en Manzana Cerrada.

4) Condiciones de la edificación.

c) Edificabilidad.

- c.1) En el grado 1º es la resultante de multiplicar la altura máxima admisible, medida en número de plantas, por el 70% de la superficie de parcela edificable.
En parcelas de superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m²), será la resultante de multiplicar la altura máxima admisible, medida en número de plantas, por el 100% de la superficie de parcela edificable.
- c.2) En el grado 2º es la resultante de multiplicar la altura máxima admisible, medida en número de plantas, por la superficie definida por las alineaciones exteriores, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,

P.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2017
Certifico:

En el cuadro que se acompaña y en función de las características de cada manzana y de las determinaciones que el P.G.O.M. establece para cada una, se determina la edificabilidad computable que sobre ellas es posible materializar.

MANZANA	"MA"	"ME"	"MB"	TOTAL
1 ORDENANZA DE APLICACIÓN	2.1	2.1	2.2	
2 SUPERFICIE TOTAL	432,66 m ²	596,38 m ²	1.896,07 m ²	
3 SUPERFICIE DE LA PARCELA DIFICABLE	432,66 m ²	596,38 m ²	-----	
4 SUPERFICIE DEFINIDA POR ALINEACIONES EXTERIORES, LINDEROS LATERALES Y LINEAS DE FONDOS	-----	-----	1.624,02 m ²	
5 NUMERO DE PLANTAS	6	9	6	
EDIFICABILIDAD 2.1 = (3 * 0,7) * 5 2.2 = 4 * 5	1.817,17 m ²	3.757,19 m ²	9.744,12 m ²	15.318,49 m ²

b) ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES.

Para las manzanas "MA" y "MB" para las que el P.G.O.M. establece un número de plantas igual a "6" se establece como altura máxima de la edificación la de 20,50 m, por aplicación de lo dispuesto en el apartado g) del art. 6.4.3. de la normativa del P.G.O.M., considerando una altura de planta baja de 5,40 m, cinco plantas altas de 3,10 m y un espesor de forjado de último piso de 0,40 m. $[H = ((5,40 + (5 * 3,10)) - 0,40 = 20,50]$

Para la manzana "ME", para la que el P.G.O.M. establece un número de plantas igual a "9", la altura máxima de la edificación, aplicando idénticos criterios que los indicados en el párrafo anterior, es de 29,80 m. $[H = ((5,40 + (7 * 3,10)) - 0,40 = 29,80]$

En el plano PO.16 se regula la altura de las edificaciones a situar en estas manzanas.

En el plano PO.07 se establece la ordenación en planta del conjunto de las manzanas del polígono y en lo planos PO.08 y PO.09 las secciones esquemáticas de dicha ordenación.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-11-2018
Certifico:
El Secretario,
P.D.

2.3.3. CONDICIONES DE PARCELACION

Derivada de la ordenación establecida en este documento En las manzanas "MB", "MC", "MD" y "MF", la parcelación deberá, como mínimo, respetar los fraccionamientos que de los bloques se originan por las líneas que identifican los escalonamientos y la posibilidad de acceso rodado desde vía pública para las plantas de subsuelo y la "MA" se considera, por sus características, unitaria.

2.4. CONCLUSION RELATIVA A LAS EDIFICABILIDADES CONCRETADAS EN ESTE E.D.

En el punto 2.3.2. se concluye que:

La edificabilidad total concretada en las manzanas del APE es de 107.408,49 m², situándose 92.090,00 m² en las manzanas de Ordenanza 3 y 15.318,49 m² en las manzanas de Ordenanza 2. El desglose por manzana es:

MANZANAS ORDENANZA 3:

Manzana "MC"	46.597,91 m ²
Manzana "MD"	25.083,47 m ²
Manzana "MF"	20.408,62 m ²

92.090,00 m²

MANZANAS ORDENANZA 2:

Manzana "MA"	1.817,17 m ²
Manzana "ME"	3.757,19 m ²
Manzana "MB"	9.744,12 m ²

15.318,49 m²

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario.

Como quiera que los coeficientes tipológicos establecidos por el P.G.O.M., a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo del ARE-H9.01, son de 1,05 para bloque abierto y 1,00 para la manzana cerrada, se concluye que el aprovechamiento total que se puede materializar en el APE es de:

$$(92.090 \text{ m}^2 * 1,05) + (15.318,49 \text{ m}^2 * 1,00) = 112.012,99 \text{ m}^2$$

Si comparamos este dato con los 132.711 m² que el P.G.O.M. establece en la ficha del APE como aprovechamiento a materializar en el mismo, concluimos que:

"NO ES POSIBLE MATERIALIZAR 20.962 m² DE APROVECHAMIENTO"

2.5. SÍNTESIS DE LAS DETERMINACIONES DEL E.D.

Sin perjuicio de las determinaciones que en cuanto a condiciones estéticas y composición que se establecen en el siguiente apartado, se resumen en este las determinaciones derivadas de la ~~solución adoptada expuesta en el~~ apartado 2.3.2

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

Alineaciones exteriores.

Las establecidas por el P.G.O.M. y reflejadas en el plano PO.07

Cotas de Origen. Ordenanza 3

Son las que aparecen reflejadas en el plano PO.07

Cotas de referencia. Ordenanza 2

Son las que aparecen reflejadas en el plano PO.07

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,

P.D.

Rasantes.

Las que se establecen en el plano PO.07 y PO.01

Límite de posición de la edificación en plantas bajo rasante.

- Manzanas de Ordenanza 2. Es el 100% de la superficie de la manzana.
- Manzanas de Ordenanza 3. El reflejado en el plano PO.07

Límite de posición de la edificación en plantas sobre rasante.

Ordenanza 3

Es el reflejado en el plano PO.07

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

Altura de la edificación.

Tal y como se establece en los planos PO.08 y PO.09 de alzados esquemáticos, la altura máxima de la edificación en los puntos de referencia y de cota de origen correspondientes a cada bloque y a cada manzana son:

		COTA ORIGEN	"h" CORONACION	
MANZANA C	BLOQUE 1	FRACCIÓN 1.1	43.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 1.2	46.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 1.3	49.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 1.4	46.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 1.5	43.04M	26.40M<27.10
	BLOQUE 2	FRACCIÓN 2.1	43.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 2.2	46.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 2.3	49.04M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 2.4	46.04M	26.40M<27.10
	M. D	BLOQ. 1	FRACCIÓN 1.1	53.43M
FRACCIÓN 1.2			56.43M	26.40M<27.10
FRACCIÓN 1.3			53.43M	26.40M<27.10
M. F	B. 1	FRACCIÓN 1.1	58.57M	26.40M<27.10
		FRACCIÓN 1.2	61.57M	26.40M<27.10

			COTA REFERENCIA	"h" CORONACION
M. A	B. 1	FRACCIÓN 1.1	32.16M	20.00M<20.50
MANZANA B	BLOQUE 1	FRACCIÓN 1.1	35.72M	20.07M<20.50
			41.30M	20.50M=20.50
		FRACCIÓN 1.2	44.30M	20.50M=20.50
			50.92M	19.87M<20.50
		FRACCIÓN 1.2	49.09M	18.71M<20.50
M. E	BLOQ. 1	FRACCIÓN 1.1	54.94M	29.45M<29.80
			56.63M	27.76M<29.80
			56.53M	27.87M<29.80

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
José Miguel Vázquez García
Arquitecto Colegiado nº 580
El Secretario,

Edificabilidad.

La superficie construida computable ordenada en este E.D. es de **107.408,48 m²**

Dicha superficie construida computable máxima se distribuye por manzanas tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

MANZANA	ORDENANZA	BLOQUE	EDIFICABILIDAD
MA	2.1	-----	1.817,17 m ²
MB	2.2	-----	9.744,12 m ²
MC	3	1 y 2	46.597,91 m ²
MD	3	1	25.083,47 m ²
ME	2.1	-----	3.757,19 m ²
MF	3	1	20.408,62 m ²
TOTAL.....			107.408,48 m²

2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Para las manzanas "MC", "MD" y "MF" resultado de la completación de la trama urbana y a las que son de aplicación la Ordenanza 3 se establecen las siguientes condiciones con la finalidad de potenciar la imagen de conjunto de modo que las manzanas se perciban como un volumen unitario desde el punto de vista estético y compositivo.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de **12-V-2008**.

Certifico:
El Secretario,

P.D.

1. Zócalos de las edificaciones.

Prima la horizontalidad en la implantación del zócalo perimetral de las manzanas respetando las cotas altimétricas establecidas en este E.D. en los planos PO.10 al PO.15 ambos inclusive.

Los zócalos se realizarán a base de material pétreo a modo de encofrado perdido de murete de hormigón o con perpiaño de piedra granítica.

2. Fachadas.

Con objeto de potenciar la horizontalidad del conjunto las edificaciones deberán disponer en sus fachadas exteriores y a la altura de los forjados de una franja de 50 cm de ancho, como mínimo, en la que deberá realizarse un tratamiento de material o color que contraste de forma clara con el tratamiento dado al resto de la fachada.

Los huecos serán preferiblemente rectangulares en posición horizontal.

Las distintas edificaciones que se realicen en cada manzana deberán coordinar sus acabados en paramentos de fachada en cuanto a materiales y colores. Así mismo deberán coordinarse los colores de las carpinterías exteriores. Para ello, y una vez aprobado por el Ayuntamiento el primer proyecto que se tramite la manzana se considerará que sus criterios compositivos y de diseño son los que regirán para el resto de edificaciones a ejecutar en la misma.

Los lienzos de medianera que sobresalen de las cubiertas, debido a los escalonamientos de las edificaciones, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores. Esta condición es aplicable igualmente a la manzana "MB".

3. Cubiertas.

El remate de las edificaciones se hará mediante la solución de áticos retranqueados y/o terrazas, empleándose cubiertas planas. En la solución de ático retranqueado, el retranqueo tendrá la misma dimensión en cada manzana, no pudiendo ser éste inferior a 2,00 m medidos desde la alineación.

Sobre el volumen de los áticos retranqueados definidos en el apartado anterior, se permitirán los elementos puntuales definidos en el art. 6.4.3.f) del P.G.O.M. vigente, así como las soluciones de remate de escaleras y ascensores, de dimensiones debidamente justificadas, de servicio a las plantas de ático.

4. Tratamiento de las bandas de retranqueo.

Los proyectos edificatorios incorporarán un anexo relativo a la urbanización y tratamiento de las bandas de retranqueo que deberán responder a los criterios esquemáticos que se indican en este E.D., y en los que se incluirán los tratamientos ajardinados de los taludes proyectados. En estos anexos así como en el proyecto de urbanización del polígono, se podrán realizar ajustes de las rasantes establecidas por E.D para los elementos que conforman estas bandas motivados las características del suelo y la implantación definitiva de los accesos a las edificaciones que se proyecten.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario,

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 21-12-2007
Certifico:
El Secretario,

2.7. ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE QUE LA CONCRECIÓN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTA NO SUPONE REDUCCIÓN DE LA ANCHURA DEL ESPACIO DESTINADO A VIALES NI LA SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES NI AUMENTO DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES PREVISTOS EN EL P.G.O.M.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 65 puntos 3 y 4 del R.P. se realiza el siguiente estudio justificativo:

Anchura del espacio destinado a viales.

No se procede en este documento a reajustar alineación alguna manteniéndose estrictamente la dimensión de viales establecida por el P.G.O.M., tal y como se refleja en el plano PO.01

Superficie destinada a espacios libres.

Al mantener el ámbito y ordenación establecida por el P.G.O.M. y no reajustar ninguna alineación se mantienen las superficies destinadas a espacios libres por el P.G.O.M.

Volúmenes edificables.

Como se desprende de lo expuesto en el punto 2.4. de este E.D., se ordenan 112.012,99 m² de aprovechamiento, 20.692 m² menos de los establecidos por el P.G.O.M.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 12-11-2008
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-12-2007
Certifico:

2.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 DE 28 DE ENERO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA.

Como quiera que este documento establece determinaciones específicas para ejecutar el último tramo viario de la Avenida Casanova de Eirís, que no están establecidas en la trama viaria ordenada por el P.G.O.M. es preciso justificar que la ordenación propuesta se ajusta a la normativa a la que se hace mención en el enunciado de este apartado, extremo este que se realiza a continuación.

1.-CTE DB-SU1-seguridad frente al riesgo de caídas:

4.3 Ramplas: Al tener pendientes mayores al 6% cumplen los apartados siguientes:

- 4.3.1 Pendientes al ser inferiores al 12%
- 4.3.2 Tramos al ser inferiores a 15m, estar la anchura de la rampa libre de obstáculos y respetar las condiciones de medida.
- 4.3.3 Mesetas al tener al menos la anchura de la rampla y una longitud medida desde su eje mayor a 1500mm., respetándose las condiciones para cambios de dirección y las condiciones para disposición de puertas.
- 4.3.4 Pasamanos al ser posible la ejecución de los mismos dentro de los parámetros establecidos.

2.- DECRETO 35/2000 DE ACCESIBILIDAD:

-Al tratarse de un vial público a efectos de diseño y configuración se ha estimado como recorrido adaptado, de modo que las condiciones sean lo más cómodas posibles para su utilización y es por ello que se han cumplido las exigencias establecidas en:

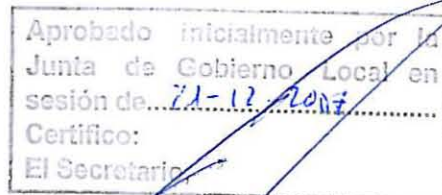
Anexo I-Base 1 Disposición sobre barreras arquitectónicas urbanísticas

1.2.4 Ramplas:

Ancho mínimo	1,50m.
Pendiente	>3<10m. 8% -10%*
(*Por condiciones físicas de la vía)	
Pdte transversal	<2%
Longitud máxima	20 m.
Ancho mesetas mínimo	El de la rampla
Longitud mesetas mínima	1,50m.
Diámetro círculo mesetas	1,50m.
Al inicio y final espacio libre	1,80m x 1,80 m.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2002
Certifico:
El Secretario,
P.D.

En relación con el viario peatonal que sobre suelo privado discurre entre los bloques de la "MC" conectando la calle Montes con la calle Antonio Ríos, los proyectos que se redacten para la ejecución de este bloque MC habrán de justificar la normativa referida (CTE-DB-SU1 Y DECRETO 35/2000 DE ACCESIBILIDAD).



2.9. DISPOSICIÓN FINAL.

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

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 22-V-2008.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

A Coruña, diciembre de 2.007

Fdo. Ignacio Pedrosa Pérez
Arquitecto colegiado nº 2.544

Fdo. José Miguel Vázquez García
Arquitecto colegiado nº 580

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de...21-12-2007...
Certifico:
El Secretario

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de...12-V-2008...
Certifico:
El Secretario.
P.D.

ANEXO 1: FOTOCOPIA DEL CUADRO Y PLANO NOTIFICADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2.007 A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

COPIA ORIGINAL

Planta Manzana C

Superficie 9.907,59 m²
Ocup max. S.R. 4.953,80 m²

Bajo Rasante

8.183,55

Sobre Rasante

	blq 1				blq 2			
	1,1	1,2	1,3	1,4	1,1	1,2	1,3	1,4
PB	628,50	1.194,65	594,80	234,10	561,25	1.113,35	436,75	164,95
P1	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
P2	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
P3	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
P4	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
P5	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
P6	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
P7	628,50	1.194,65	594,80		561,25	1.113,35	436,75	
Subtotal	5.028,00	9.557,20	4.758,40	234,10	4.490,00	8.906,80	3.494,00	164,95
Total		19.577,70				17.055,75		

BC

Edificabilidad total manzana C = 44.817,00

Planta Manzana D

Superficie 5.295,56 m²
Ocup max. S.R. 2.647,78 m²

Bajo Rasante

4.134,95

Sobre Rasante

	blq 1			
	1,1	1,2	1,3	1,4
PB	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P1	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P2	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P3	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P4	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P5	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P6	701,90	1.232,80	421,31	410,00
P7	701,90	1.232,80	421,31	410,00
Subtotal	5.615,20	9.862,40	3.370,48	3.280,00
Total		22.128,08		

BC

Edificabilidad total manzana D = 26.263,03

Planta Manzana F

Superficie 4.176,34 m²
Ocup max. S.R. 2.088,17 m²

Bajo Rasante

4.176,35

Sobre Rasante

	blq 1			
	1,1	1,2	1,3	1,4
PB	1.949,70	-	154,50	-
P1	1.949,70	-	154,50	-
P2	1.949,70	-	154,50	-
P3	1.949,70	-	154,50	-
P4	1.949,70	-	154,50	-
P5	1.949,70	-	154,50	-
P6	1.949,70	-	154,50	-
P7	1.949,70	-	154,50	-
Subtotal	15.597,60	-	1.236,00	-
Total		16.833,60		

BC

Edificabilidad total manzana D = 21.009,95

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 12-1-2007
Certifico:
El Secretario.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 21-1-2007
Certifico:
El Secretario.

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña



EDIFICABILIDAD TOTAL MZs NZ-3 = 92.089,98

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 7-1-12-2007
Certifico:
El Secretario

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12-V-2008
Certifico:
El Secretario P.D.

