

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

631 / 354 / 2006¹

MEMORIA.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 9106
..... se presenta con fecha 2-0 MAYO 2009
para su revisión
El funcionario encargado,

INDICE:

1. PROMOTOR.
2. REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE (MODIFICACIÓN).
3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
4. CONDICIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.
5. ÁMBITO.
6. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA.
7. ORDENACIÓN.
 - 7.0. Manzana completa
 - 7.1. Parcela Agrupada 1
 - 7.2. Parcela Agrupada 2
8. FINAL.
9. ÍNDICE DE PLANOS.
10. ANEXO 1.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 0-9-MAR-2009..
Certifico:
El Secretario,
D.D.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...09-MAR-2009..
Certifico:
El Secretario,
P.D.

1. PROMOTOR:

El promotor del presente Estudio de Detalle es la sociedad **Marca Coruñesa S.L.**

C.I.F. B 15.044.944

Domicilio fiscal: Polígono Pocomaco, parcela D4,
15190, A Coruña.

Persona de contacto: D. José Luís Martínez Durán
N.I.F. 32.810.386
Tif. 981.280.288

2. REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE (MODIFICACION):

El redactor del estudio de detalle es D. Andrés Soto Núñez, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el número 2590.

N.I.F. 32788739-P

Domicilio Profesional: Riego de Agua nº 7, 1º,
15001 A Coruña
Tif. 981.919.243

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN:

Los estudios de detalle se determinan por la Ley 9/2002 de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Así, en el punto primero del artículo 73, se establece que,... en desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
 - b) Ordenar los volúmenes edificables.
 - c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
2. En el punto segundo se especifica que... los estudios de detalle no podrán:
- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
 - d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
 - f) Parcelar el suelo.
 - g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
 - h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ..9.9.MAR..2009..

Certifico:
El Secretario,

P.D.

3

Por otra parte el P.G.O.M. de A Coruña en su artículo 7.2.5. NORMA ZONAL 5. EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. Dice:

“En el grado segundo, cuando se promuevan ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar agrupada o adosada en hilera sobre parcelas de superficie igual o superior a 5.000 m², la edificabilidad permitida será de 0,35 m²/m².

Dicha ordenación deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que podrá ser tramitado simultáneamente con el Proyecto de Edificación.

A los efectos de establecer el número máximo de viviendas resultantes en la ordenación, se define como módulo de vivienda la de 175 m² de superficie construida”.

El 3 de marzo de 2006, el pleno Municipal de A Coruña aprueba definitivamente el “ESTUDIO DE DETALLE – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 Y 35 A 57 DE RESIDENCIAL BREOGÁN EN LA URBANIZACIÓN BREOGÁN EN FEANS. A CORUÑA”, redactado por D. Alfredo González Prieto, por encargo de Parque Montouto S.A., instrumento mediante el cual se posibilita la ordenación conjunta de las parcelas 38 a 47, 52 y 53 (PARCELA AGRUPADA 1)

Durante el año 2006, Marca Coruñesa S.L. adquiere las parcelas 15, 35, 36, 37, y 57.

Estas parcelas cuentan con una superficie de 5.187m².

Es con el propósito de acogerse a las condiciones definidas por el planeamiento municipal y con la intención de desarrollar de forma conjunta las parcelas de su propiedad que Marca Coruñesa S.L. encarga la redacción del presente documento, planteado como modificación del anteriormente aprobado “ESTUDIO DE DETALLE – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 Y 35 A 57 DE RESIDENCIAL BREOGÁN EN LA URBANIZACIÓN BREOGÁN EN FEANS. A CORUÑA”

Se afronta a su vez la necesidad corregir un error en el levantamiento topográfico del amojonamiento que define los lindes entre la PARCELA AGRUPADA 1 y la futura PARCELA AGRUPADA 2, manteniéndose en todo caso los parámetros generales de la ordenación establecida para la misma en el documento anterior, tras la corrección en la dirección de su lindero con la parcela 37. Esta modificación afecta únicamente a la configuración geométrica de la PARCELA AGRUPADA 1 y no a su superficie global. Nos remitimos aquí al informe emitido por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de A Coruña, Adjuntía de Licencias y Disciplina, Sección de Licencias, firmado el 18 de Octubre de 2007 y que se adjunta como ANEXO 1. Se revisa por tanto la distribución de las subparcelas resultantes en concordancia con la con el correcto amojonamiento de las parcelas primitivas objeto de agrupación.

4. CONDICIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL:

Según el vigente Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, aprobado definitivamente el 19 de octubre de 1998, para el ámbito del presente Estudio de Detalle son de aplicación las determinaciones de la **Norma Zonal 5- Grado 2º (art.7.2.5.)**

Norma Zonal 5- Grado 2º (art.7.2.5.)

1. Usos

Residencial. Tipología de vivienda unifamiliar aislada, admitiéndose en el grado 2º la tipología agrupada.

2. Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima

Grado 2º: 1.000 m²

Condiciones de los usos. Artículo 5.2.3. Uso residencial. Categoría 1ª, vivienda unifamiliar: "Se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación."... "La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes no podrá ser inferior al 25% de la superficie mínima establecida por la norma zonal."

Caso de ordenaciones agrupadas en ámbitos mayores de 5000 m²: 250 m²

b) Ocupación máxima de parcela: 25%

c) Alineaciones y rasantes: Las reflejadas en los planos de clasificación, calificación y regulación instrumentos que lo desarrollen.

d) Retranqueos mínimos:

A fachadas: 5 m.

A linderos: 3 m. (excepto linderos contiguos en agrupaciones de viviendas)

e) Altura máxima de edificación: 7 m.- 2 plantas (desde la rasante del terreno hasta la cara inferior de la cornisa, medidos en el punto medio de cada fachada).

f) Edificabilidad

Grado 2º: 0,30 m²/m²

Caso especial de excepción en vivienda unifamiliar Grado 2º: "Cuando se promuevan ordenaciones conjuntas de vivienda unifamiliar agrupada o adosada en hilera sobre parcelas de superficie igual o superior a 5000m², la edificabilidad permitida será de 0.35 m²/m²..." "Dicha ordenación deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes"..." A los efectos de establecer el número máximo de viviendas resultantes de la ordenación, se define como módulo de vivienda la de 175 m² de superficie construida."

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 09 MAR 2009

Certifico:
El Secretario,

P.D.

5

A estos efectos deben tenerse en cuenta los Criterios de interpretación de la normativa del PGOM para la ordenación conjunta de viviendas unifamiliares:

Condiciones:

-Debe quedar garantizado, mediante constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

-La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes no podrá ser inferior al 25% de la superficie mínima establecida por la norma zonal.

25% de 1000m²=250m²

-La parcela común es una superficie común a la totalidad de las parcelas resultantes y que estará constituida por la diferencia entre la suma de las parcelas edificables que se definan en el Estudio de Detalle y la superficie total de la parcela neta. Esta parcela común se destinará a viales y a espacios comunes. Las características de esta parcela se definirán por los siguientes elementos:

Usos: deberá conservar básicamente los mismos usos que la ordenación original: deportivos, ajardinamientos, etc.

Situación: deberá situarse de modo que pueda ser utilizada por la totalidad de las viviendas que se pretende ordenar, pudiéndose disponer en una o varias parcelas.

Superficie: El Plan General no exige una superficie mínima para esta parcela común, no obstante deberá ser proporcional para la superficie sobre la que se actúa, tomando como referencia el módulo mínimo de reserva para el sistema de espacios libres de dominio y uso público del artº 11 del anexo del R.P.: 10% de la superficie total ordenada.

5. ÁMBITO:

Engloba 24 fincas de la original parcelación de la Urbanización Breogán, correspondientes a los números 15, 35 a 57 con el objeto de completar una manzana urbana completa (art. 73.1 ley 9/2002).

Doce de ellas (**parcelas 38 a 47, 52 y 53**) constituyen la **PARCELA AGRUPADA 1**, con una superficie de 12.198m². Su ordenación, definida en "ESTUDIO DE DETALLE – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 Y 35 A 57 DE RESIDENCIAL BREOGAN EN LA URBANIZACIÓN BREOGAN EN FEANS. A CORUÑA", aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 03.04.06 se incorpora al presente documento actualizando el levantamiento topográfico del amojonamiento que define sus lindes.

Cinco parcelas (**15, 35, 36, 37 y 57**), con una superficie registral conjunta de 5.187 m², propiedad del promotor de la presente modificación, serán objeto de agrupación (**PARCELA AGRUPADA 2**). Se establece mediante el presente documento su ordenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2.5. NORMA ZONAL 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR del P.G.O.M. de A Coruña.

El resto de las fincas que completan la manzana: siete parcelas (54 a 56 y 48 a 51) no sufrirán ajuste ni alteración alguna como consecuencia de la presente modificación,

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...09.MAR.2009...
Certifico:
El Secretario,

aplicándose directamente a las mismas las condiciones de ordenación y de la edificación establecidas en la Norma Zonal 5, Grado 2º de vivienda unifamiliar del vigente Plan General de A Coruña.

Datos de superficies de las fincas:

Parcela 15	-	1.000 m2	Parcela 35	-	1.045 m2
Parcela 36	-	1.053 m2	Parcela 37	-	1.010 m2
Parcela 38	-	1.023 m2	Parcela 39	-	1.028 m2
Parcela 40	-	1.003 m2	Parcela 41	-	1.002 m2
Parcela 42	-	1.000 m2	Parcela 43	-	1.000 m2
Parcela 44	-	1.000 m2	Parcela 45	-	1.009 m2
Parcela 46	-	1.005 m2	Parcela 47	-	1.050 m2
Parcela 48	-	1.001 m2	Parcela 49	-	1.058 m2
Parcela 50	-	1.049 m2	Parcela 51	-	1.052 m2
Parcela 52	-	1.048 m2	Parcela 53	-	1.030 m2
Parcela 54	-	1.037 m2	Parcela 55	-	1.050 m2
Parcela 56	-	1.016 m2	Parcela 57	-	1.079 m2

Superficie Total de parcelas objeto de ordenación: 24.648 m2

Las parcelas que ya han sido objeto de agrupación en la **PARCELA AGRUPADA 1** son:

Parcela 38	-	1.023 m2	Parcela 39	-	1.028 m2
Parcela 40	-	1.003 m2	Parcela 41	-	1.002 m2
Parcela 42	-	1.000 m2	Parcela 43	-	1.000 m2
Parcela 44	-	1.000 m2	Parcela 45	-	1.009 m2
Parcela 46	-	1.005 m2	Parcela 47	-	1.050 m2
Parcela 52	-	1.048 m2	Parcela 53	-	1.030 m2

Sup. Total de parcelas objeto de agrupación en P.A. 1: 12.198 m2

Las parcelas que serán objeto de agrupación en la **PARCELA AGRUPADA 2** son:

Parcela 15	-	1.000 m2	Parcela 35	-	1.045 m2
Parcela 36	-	1.053 m2	Parcela 37	-	1.010 m2
Parcela 57	-	1.079 m2			

Sup.Total de parcelas que serán objeto de agrupación en P.A. 2: 5.187 m2

6. DESCRIPCIÓN DE LA MANZANA:

Presenta una forma alargada, sensiblemente rectangular, con un extremo apuntado y redondeado, desarrollándose en dirección sudoeste-nordeste, definido y rodeado por la calle Breogán 4 en todo su perímetro, salvo el lindero norte, que constituye límite de la Urbanización Breogán.

Pendiente acusada, con un desnivel medio de 15 metros en la dimensión más corta de la manzana, descendiendo desde noroeste a sureste.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 09-MAR-2009.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

7

Destaca como elemento orográfico más significativo, una masa rocosa superficial, en la zona central, que resulta evidenciada en la existencia del talud que forman las parcelas 38 a 46 en su frente a la calle (tramo inferior).

Se puede apreciar, un trazado de vial y un considerable promontorio sobre las parcelas 52 y 53, que se corresponde con rellenos provisionales ajenos a la presente actuación. Dicha zona será reacondicionada, ajustándose a las rasantes que se establecen en el presente documento, en el momento de ejecución de las obras de edificación posteriores a la resolución del presente trámite urbanístico.

7. ORDENACIÓN:

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña, aprobado definitivamente el 19 de Octubre de 1988, para el ámbito del presente Estudio de Detalle son de aplicación las determinaciones de la Norma Zonal 5 – Grado 2º (art. 725)

En el presente estudio de detalle se reflejan las alineaciones, áreas ocupables por la edificación, alturas de la edificación y detalles del aprovechamiento urbanístico y la máxima ocupación de la edificación, en cada parcela o subparcela edificable para las parcelas objeto de agrupación. Tipología de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, de acuerdo con las condiciones de ordenación del P.G.O.M de A Coruña y de conformidad con la ley 9/2002 de ordenación urbanística e protección de medio rural de Galicia.

Ordenación de la Edificación:

7.0. Manzana completa

RELACIÓN DE PARCELAS.

PARCELA	SUPERFICIE M2	APROVECHAMIENTO M2	OCUPACIÓN M2
Parcela Agrupada 1	12.198,00	4.269,30	3.049,50
Parcela Agrupada 2	5.187,00	1.815,45	1.296,75
48	1.001,00	300,30	250,25
49	1.058,00	317,40	264,50
50	1.049,00	314,70	262,25
51	1.052,00	315,60	263,00
54	1.037,00	311,10	259,25
55	1.050,00	315,00	262,50
56	1.016,00	304,80	254,00
Total ámbito	24.648,00	8.263,65	6.162,00

Las parcelas 38 a 47, 52 y 53, ya han sido agrupadas en concordancia con lo dispuesto en el "ESTUDIO DE DETALLE – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 Y 35 A 57 DE RESIDENCIAL BREOGÁN EN LA URBANIZACIÓN BREOGÁN EN FEANS. A CORUÑA".

Las 5 parcelas propiedad del promotor del presente Estudio de Detalle (15, 35 a 37 y 57) se constituirán en agrupación (Parcela Agrupada 2 – P.A. 2) con la intención de acogerse a las condiciones excepcionales de ordenación de la Norma Zonal 5, grado 2º del vigente PGOM de A Coruña.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...09-MAR-2009..
Certifico:
El Secretario,
P.O.

Las restantes parcelas (48 a 51 y 54 a 56) comprendidas en la manzana objeto de estudio no sufren alteración en sus parámetros de ordenación quedando a lo dispuesto en las condiciones generales de la Norma Zonal 5.2 del vigente Plan General.

El presente Estudio de Detalle determina la ordenación de volúmenes de la edificación en las parcelas agrupadas PA1 y PA2, repartidas en subparcelas edificables con sus respectivas subparcelas que resultarán de uso comunitario en cada caso y de cuya titularidad participarán conjuntamente los propietarios de las subparcelas edificables. Para ello se fijan las condiciones de la edificación en dichas subparcelas: aprovechamiento, áreas ocupables por la edificación, condiciones de agrupación y rasantes en el perímetro de las Parcelas Agrupadas PA1 y PA2 y en las áreas de uso comunitario, ajustándose a lo establecido en la Norma Zonal 5, grado 2º del PGOM vigente del Concello de A Coruña.

Se establecen además, a través de una ordenanza estética específica, las condiciones de los cierres para las parcelas agrupadas en sus alineaciones con los viales públicos y en sus linderos exteriores con otras parcelas. Asimismo se definen las cotas de nivel de las parcelas comunitarias y las soluciones de muros, encuentros y linderos de éstas con las subparcelas.

7.1. Parcela Agrupada 1.

Se mantiene la ordenación descrita en el mencionado “ESTUDIO DE DETALLE – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 Y 35 A 57 DE RESIDENCIAL BREOGÁN EN LA URBANIZACIÓN BREOGÁN EN FEANS. A CORUÑA”, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 03.04.06, que transcribimos a continuación:

La parcela Agrupada PA1 se divide en **24 subparcelas edificables y 1 subparcela libre para uso comunitario.**

Las subparcelas edificables tienen una forma rectangular, de proporción alargada hacia el fondo de la misma.

Se reparten en dos alineaciones: una de 20 subparcelas con frente al tramo inferior de la calle Breogán 4 y otra de 4 subparcelas con frente al tramo más elevado de la calle Breogán 4.

En el interior de la parcela agrupada PA1, se ubica subparcela de propiedad y uso compartido por la comunidad que constituirán las 24 subparcelas edificables, participando en las 24 por partes iguales.

Esta subparcela comunitaria tiene una forma irregular, pues resulta de sustraer a la parcela agrupada, el conjunto de las subparcelas edificables. Por ello presenta dos áreas diferenciadas para uso y disfrute, unidas por un camino peatonal, de tal modo que todas las subparcelas edificables disponen de acceso directo a dicha subparcela comunitaria.

La subparcela comunitaria tiene una superficie superior al 10% del total del ámbito, resultando suficiente y adecuada para el uso y disfrute por parte del conjunto de propietarios, cumpliendo con la hoja de interpretación de los casos de excepcionalidad de la Norma Zonal 5.2.

El Plano de ordenación recoge la definición de replanteo, rasantes y niveles de la subparcela comunitaria y las soluciones de encuentro entre la misma y las subparcelas edificables, bien a nivel, o bien mediante muros, para los que se adoptarán tipos constructivos y materiales que procuren su integración en el entorno y reduzcan su posible impacto.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 09 MAR 2009 ...
Certifico:
El Secretario,
P.O.

Parámetros previos de la ordenación

Para la Parcela Agrupada 1 se aplican las condiciones de excepción de la Norma Zonal 5.2, estableciéndose los siguientes parámetros previos para el conjunto de la misma:

Superficie mínima de parcela unifamiliar edificable (art.5.2.3.)

Subparcelas edificables de parcela agrupada $25\%s/1.000m^2=250\ m^2$
(Existiendo parcela comunitaria)

Aprovechamiento urbanístico total del ámbito (art.7.2.5.)

Parcela Agrupada PA1 $0,35x12.198m^2 = 4.269,30m^2$

Número máximo de viviendas (Parcela agrupada 1)

Parcela Agrupada PA1 $4.269,30 / 175 = 24,396 > 24$ viviendas

Ocupación máxima de la edificación

Parcelas 38 a 47, 52 y 53 $25\% s/ 12.198,00m^2 = 3.049,50\ m^2$

(Aplicado sobre la superficie total de la parcela agrupada 1)

Tipología constructiva

Será de vivienda unifamiliar en agrupación pareada (viviendas adosadas dos a dos en su línea medianera).

Condición de adosamiento:

El adosamiento entre viviendas se producirá entre cada dos unidades, en el lindero entre ambas subparcelas, indicados para cada caso en el plano de ordenación. La longitud de adosamiento al lindero de cada vivienda coincidirá con su par en la agrupación, de tal modo que no resulten medianerías vistas, salvo únicamente las que sean consecuencia del escalonamiento en la cota de implantación de las viviendas contiguas, en los casos en que la alineación no sea perpendicular al lindero compartido, manteniendo en cada una de ellas el retranqueo mínimo respecto del vial público

Superficie mínima de la subparcela.

Tal como se ha expuesto en el capítulo anterior, se establece una superficie mínima para cada subparcela edificable de 250 m², a los cuales se añadirán una parte que quedará integrada en la subparcela comunitaria.

La relación de superficies de cada subparcela y la subparcela comunitaria, y cómo se reparte ésta última entre las subparcelas edificables se describe en la tabla que se expone a continuación.

Aprovechamiento lucrativo

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de **09-MAR-2009...**
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Se corresponde para cada subparcela el valor que figura en la tabla que se expone a continuación.

En todo caso, en el Proyecto de Edificación se podrán modificar los valores de aprovechamiento asignados a cada una de las subparcelas, a consecuencia de las necesidades de diseño y programa de las distintas viviendas, con una variación máxima del 20% del valor asignado, debiendo en tal caso realizarse un reajuste para las demás subparcelas de modo que no se supere el valor contemplado en la misma tabla para el total de la parcela agrupada 1. Este reajuste quedará registrado documentalmente en la escritura de División Horizontal que definirá cada una de las subparcelas y sus edificaciones.

Ocupación de la edificación

Se corresponde para cada subparcela el valor que figura en la tabla que se expone a continuación.

En todo caso, en el Proyecto de Edificación se podrán modificar los valores de ocupación asignados a cada una de las subparcelas, a consecuencia de las necesidades de diseño y programa de las distintas viviendas, con una variación máxima del 10% del valor asignado, debiendo en tal caso realizarse un reajuste para las demás subparcelas de modo que no se supere el valor contemplado en la misma tabla para el total de la parcela agrupada 1. Este reajuste quedará registrado documentalmente en la escritura de División Horizontal que definirá cada una de las subparcelas y sus edificaciones.

Se definen, en el plano de ordenación las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación dentro de cada subparcela edificable, en función de los retranqueos mínimos exigibles (3 metros en linderos con otras fincas o subparcelas y 5 metros en frentes a viales públicos), así como para el caso de la parcela agrupada 1 los linderos de adosamiento obligado para ajustarse a las condiciones de agrupación.

RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL PARCELA AGRUPADA 1

Sub-parcela		Superficie	% sobre superficie total de la Parcela Agrupada 1	Superficie integrada como elemento común	Asignación de aprovechamiento a cada subparcela	Asignación de ocupación a cada subparcela
A1	Edificable	405,24	3,32	96,20	177,89	127,06
A2	Edificable	409,94	3,36	96,20	177,89	127,06
A3	Edificable	411,53	3,37	96,20	177,89	127,06
A4	Edificable	410,54	3,37	96,20	177,89	127,06
A5	Edificable	495,65	4,06	96,20	177,89	127,06
A6	Edificable	331,85	2,72	96,20	177,89	127,06
A7	Edificable	331,15	2,71	96,20	177,89	127,06
A8	Edificable	333,25	2,73	96,20	177,89	127,06
A9	Edificable	339,30	2,78	96,20	177,89	127,06
A10	Edificable	347,35	2,85	96,20	177,89	127,06
A11	Edificable	355,40	2,91	96,20	177,89	127,06
A12	Edificable	399,20	3,27	96,20	177,89	127,06
A13	Edificable	405,55	3,32	96,20	177,89	127,06
A14	Edificable	411,65	3,37	96,20	177,89	127,06

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 9-MAR-2009...
Certifico:
El Secretario,
V.D.

A15	Edificable	417,90	3,43	96,20	177,89	127,06
A16	Edificable	424,95	3,48	96,20	177,89	127,06
A17	Edificable	433,50	3,55	96,20	177,89	127,06
A18	Edificable	433,80	3,56	96,20	177,89	127,06
A19	Edificable	444,95	3,65	96,20	177,89	127,06
A20	Edificable	450,15	3,69	96,20	177,89	127,06
A21	Edificable	451,25	3,70	96,20	177,89	127,06
A22	Edificable	470,15	3,85	96,20	177,89	127,06
A23	Edificable	460,70	3,78	96,20	177,89	127,06
A24	Edificable	514,15	4,22	96,20	177,89	127,06
A25	Parcela Comunitaria	2.308,90	18,92			
	TOTAL	12.198,00	100,00	2.308,90	4.269,30	3.049,50

Altura de la edificación y número de plantas.

Las soluciones tipológicas y de distribución de volúmenes de las viviendas, deberán procurar su adaptación a la topografía del terreno. Para ello podrán plantearse soluciones de escalonamiento del volumen construido.

La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la vía a la que dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, según las características viarias, hasta la cara inferior de la cornisa, en el punto medio de la correspondiente fachada de la edificación, será en metros y números de plantas, 7 metros y dos plantas.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las existentes, establecidas en el plano nº 5 del PGOM "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".

Las rasantes oficiales serán las existentes en los viales y en los linderos entre parcelas. En el interior de la Parcela Agrupada1, las rasantes se detallan para la subparcela comunitaria, con especificación de las soluciones en el encuentro entre ésta y las subparcelas edificables, mediante muros de mampostería de granito con las alturas especificadas en el plano. Por encima de estos muros deberán disponerse barandillas de protección diáfanas.

Las rasantes actuales en los lindes entre subparcelas edificables de la Parcela Agrupada 1 podrán ajustarse en función de las soluciones del proyecto de edificación, debiendo mantenerse las rasantes existentes en las subparcelas perimetrales, en sus lindes con otras parcelas exteriores a la agrupación, con las pautas que se establecen en la norma estética de cierres.

Retranqueos

A alineaciones de viales públicos: Mínimo 5m.

A linderos de parcelas y subparcelas: Mínimo 3m (excepto medianerías compartidas en edificaciones pareadas).

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 09-MAR-2009.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Cierres

Los cierres de las parcelas, tanto a la vía pública como entre parcelas, se levantarán siguiendo la alineación oficial o el lindero, sobre la rasante oficial, en una altura de 100cm., con un tratamiento estético equivalente a las fachadas de los edificios, pudiendo elevarse en 100cm. con una solución diáfana, totalizando así 200cm. de altura.

En el caso de la Parcela Agrupada 1, en que se presenten fuertes pendientes del terreno, podrán plantearse modificaciones de la rasante interior de las mismas, como solución para el aterrazamiento o ajardinamiento del terreno.

En los linderos exteriores de la parcela agrupada, en contacto con otras parcelas, han de aplicarse soluciones estéticas de cierre a las que se adecuen los aterrazamientos referidos (opciones A y B en el gráfico)

En una distancia de 2 metros desde los linderos con parcelas exteriores a la parcela agrupada 1, no se producirán alteraciones de la rasante original. A partir de ahí podrá resolverse un talud de 40°

Podrá rebajarse la cota de la rasante de la parcela agrupada 1 en contacto con el lindero exterior de la misma con otras parcelas, un máximo de 100cm, resolviéndose la solución del cierre como el gráfico.

A continuación se presentan gráficos explicativos:



Régimen jurídico

Se efectúa la Agrupación de las fincas originales que constituyen la parcela agrupada (PA1), garantizando la unidad registrada del conjunto al que se aplica la excepción contemplada en la Norma Zonal 5.2.

Se adoptará el régimen jurídico de Escritura de División Horizontal de la Parcela Agrupada 1 (PA1) para la definición registral de las subparcelas edificables y de la parte de las mismas que se integra como elemento común, que será documentada con el Proyecto de Edificación.

Queda de este modo garantizado el pro-indiviso de cada subparcela edificable y de la subparcela comunitaria, además de la continuidad de la totalidad del ámbito como parcela única superior a 5000 m2 que justifica la adopción de la excepción contenida en la Norma Zonal 5.2 del Plan General de Ordenación Municipal.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...09-MAR-2009.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Ley 8/97 accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

En cuanto que el presente Estudio de Detalle incide en la ordenación para usos de vivienda y de espacios libres recreativos y de esparcimiento, y en cuanto que éstos son de titularidad y uso privados, se observa lo siguiente:

No se exige el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a los espacios libres comunes, por no ser éstos de dominio público.

7.2. Parcela Agrupada 2.

Descripción del terreno.

El terreno correspondiente a las parcelas **15, 35, 36, 37 y 57** cuya ordenación se plantea aquí tiene forma irregular, se desarrolla dentro de la manzana principalmente en dirección noroeste-sureste y dispuesto longitudinalmente entre los viales superior e inferior de la Ronda Breogán de la Urbanización Breogán, con una longitud aproximada de 137m y con un ancho aproximado de 49m en su parte central.

Ocupa una ladera de fuerte pendiente desde el vial superior al vial inferior de la Ronda Breogán, presentando un desnivel máximo desde la cota 52 a la cota 40.

Linderos:

- Norte: Con el Vial Ronda de Breogán y con las parcelas 56, 55 y 38 (PARCELA AGRUPADA 1) del plano de ordenación.
- Sur: En línea recta y en parte curva con el vial Ronda de Breogán del Polígono.
- Este: En línea recta y en parte curva con el vial Ronda de Breogán del Polígono.
- Oeste: En línea recta y en parte curva con el vial Ronda de Breogán del Polígono y con las parcelas 55-56 del plano de ordenación del polígono.

Ordenación:

La solución adoptada recoge los condicionantes básicos derivados de la configuración geográfica y de la situación urbanística de la parcela en su intento de integrar los factores involucrados en una ordenación que responda de forma coherente y unitaria a las necesidades de la nueva promoción y a la mejora de la calidad ambiental de su entorno y de los espacios públicos que la circundan.

De entre los condicionantes iniciales de ordenación cabría resaltar los siguientes:

Fuerte pendiente y marcada direccionalidad de la misma a lo largo de su eje noroeste-sureste.

Enorme envergadura de las edificaciones circundantes situadas pendiente arriba que dificultan de forma considerable la configuración de espacios de remanso dotados de la privacidad deseable.

Escasa dimensión de los espacios públicos adyacentes con aceras que no alcanzan el metro de ancho.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 09-MAR-2009.
Certifico:
El Secretario,
P.O.

Trazado viario envolvente que debido al retranqueo preceptivo reduce de forma considerable la superficie edificable de la finca y que debido a las fuertes pendientes por las que discurre sitúa su rasante en cotas que en largos tramos difieren de la correspondiente a la parcela en más de cuatro metros, dificultando en gran medida la viabilidad de los necesarios accesos a las parcelas resultantes.

Orientación y situación de vistas y espacios abiertos de alto interés paisajístico en dirección sur-sureste, más allá del degradado entorno circundante.

Vientos dominantes del Nordeste y Suroeste.

Se propone por tanto una ordenación que permita disponer la edificación a lo largo de las líneas de cota dominantes, escalonándose en altura y presentando la menor dimensión posible a lo largo de las líneas de máxima pendiente. Esta disposición longitudinal permite la utilización de las construcciones en el intento de salvaguardar espacios privados de jardín hacia las vistas y el sol (este-suroeste), minimizando así los movimientos de tierras derivados de su implantación y permitiendo el uso de cada accidente constructivo (viviendas, accesos rodados, elementos de ajardinamiento, cierres de subparcela...) como instrumento de control del terreno. Se facilita así la creación de espacios de pendiente limitada que descienden de forma gradual escalonándose sin grandes discontinuidades hacia la parte más baja de la Ronda Breogán.

Las subparcelas se definen, en la medida de lo posible, priorizando su dimensión paralela a la pendiente. Se sitúan los espacios correspondientes a las áreas mancomunadas como refuerzo de los espacios públicos circundantes con la intención de generar el necesario desahogo en la red viaria de la urbanización, configurando un área de transición que inserte correctamente la ordenación en la trama viaria actual y que facilite el trazado de instalaciones. Se unifica la red de saneamiento interna y las restantes instalaciones de carácter común minimizando las acometidas necesarias a las infraestructuras y servicios municipales.

Resulta así una subdivisión de la finca matriz en once subparcelas, de las cuales 10 de ellas serán edificables y una no edificable de carácter mancomunado que representa el 14% de la superficie ordenada. Las diez parcelas edificables materializarán su aprovechamiento a través de agrupaciones de vivienda pareada o adosada tal y como se definen en los planos de ordenación.

Ordenación de la edificación:

Se ordenan los volúmenes correspondientes a las edificaciones estableciéndose los siguientes parámetros:

Agrupación de viviendas pareadas o adosadas:

Edificabilidad total: **1.815,45 m²**

$0,35 \times \text{Sup Parcela} = 0,35 \times 5.187 = 1.815,45 \text{ m}^2$

Número máximo de viviendas:

El número de viviendas resultantes de la ordenación es consecuencia de la aplicación de los criterios recogidos en el Art. 7.2.5. del P.G.O.M. que define un módulo de 175 m². Resultando este de dividir por el módulo la edificabilidad correspondiente a la parcela agrupada inicial.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de0.9.MAR..2009
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Edificabilidad / 175 = 1815,45 / 175 = 10,37 viv **10 VIVIENDAS**

Ocupación máxima de la edificación: 1.296,75 m²

0,25 x Sup. Parcela = 0,25 x 5.187 = 1.296,75 m²

Tipología constructiva

Será de vivienda unifamiliar adosada en hilera (viviendas adosadas en su plano medianero).

Condición de adosamiento:

El adosamiento entre viviendas se producirá en el lindero entre ambas subparcelas, indicado para cada caso en el plano de ordenación. La longitud de adosamiento al lindero de cada vivienda coincidirá con su par en la agrupación, de tal modo que no resulten medianerías vistas, salvo únicamente las que sean consecuencia del escalonamiento en la cota de implantación de las viviendas contiguas, en los casos en que la alineación no sea perpendicular al lindero compartido, manteniendo en cada una de ellas el retranqueo mínimo respecto del vial público.

Superficie mínima de la subparcela.

Se establece una superficie mínima para cada subparcela edificable de 250 m², a los cuales se añadirán una parte que quedará integrada en la subparcela comunitaria.

La relación de superficies de cada subparcela y la subparcela comunitaria, y cómo se reparte ésta última entre las subparcelas edificables se describe en la tabla que se expone a continuación.

Aprovechamiento lucrativo

Se corresponde para cada subparcela el valor que figura en la tabla que se expone a continuación.

En todo caso, en el Proyecto de Edificación se podrán modificar los valores de aprovechamiento asignados a cada una de las subparcelas, a consecuencia de las necesidades de diseño y programa de las distintas viviendas, con una variación máxima del 20% del valor asignado, debiendo en tal caso realizarse un reajuste para las demás subparcelas de modo que no se supere el valor contemplado en la misma tabla para el total de la Parcela Agrupada 2. Este reajuste quedará registrado documentalmente en la escritura de División Horizontal que definirá cada una de las subparcelas y sus edificaciones.

Ocupación de la edificación

Se corresponde para cada subparcela el valor que figura en la tabla que se expone a continuación.

En el Proyecto de Edificación se podrán modificar los valores de ocupación asignados a cada una de las subparcelas, a consecuencia de las necesidades de diseño y programa de las distintas viviendas, con una variación máxima del 10% del valor asignado, debiendo en tal caso realizarse un reajuste para las demás subparcelas de modo que no se supere el valor contemplado en la misma tabla para el total de la Parcela Agrupada 2. Este reajuste quedará

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...0.9.MAR..2009.
Certifico:
El Secretario,
p.d.

registrado documentalmente en la escritura de División Horizontal que definirá cada una de las subparcelas y sus edificaciones.

Se definen, en el plano de ordenación las áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación dentro de cada subparcela edificable, en función de los retranqueos mínimos exigibles (3 metros en linderos con otras fincas o subparcelas y 5 metros en frentes a viales públicos).

RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PARCELA AGRUPADA 2.

Sub-parcela		Superficie	% sobre superficie total de la Parcela Agrupada 1	Superficie integrada como elemento común	Asignación de aprovechamiento a cada subparcela	Asignación de ocupación a cada subparcela
B1	Edificable	448,27	8,64	74,04	181,55	129,68
B2	Edificable	318,74	6,14	74,04	181,55	129,68
B3	Edificable	416,31	8,03	74,04	181,55	129,68
B4	Edificable	484,29	9,34	74,04	181,55	129,68
B5	Edificable	424,80	8,19	74,04	181,55	129,68
B6	Edificable	450,26	8,68	74,04	181,55	129,68
B7	Edificable	393,00	7,58	74,04	181,55	129,68
B8	Edificable	440,74	8,50	74,04	181,55	129,68
B9	Edificable	501,93	9,68	74,04	181,55	129,68
B10	Edificable	548,82	10,58	74,04	181,55	129,68
B11	Parcela Comunitaria	759,84	14,65			
TOTAL		5.187,00	100,00	740,37	1815,45	1296,75

Número de plantas y altura de la edificación:

Las soluciones tipológicas y de distribución de volúmenes de las viviendas, deberán procurar su adaptación a la topografía del terreno. Para ello podrán plantearse soluciones de escalonamiento del volumen construido.

La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la vía a la que dé frente la parcela o desde la rasante natural del terreno en cualquier punto en contacto con la edificación, según las características viarias, hasta la cara inferior de la cornisa, en el punto medio de la correspondiente fachada de la edificación, será en metros y números de plantas, 7 metros y dos plantas.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...09-MAR-2009.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las existentes, establecidas en el plano nº 5 del PGOM "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones".

Las rasantes oficiales serán las existentes en los viales y en los linderos entre parcelas. En el interior de la Parcela Agrupada 2, las rasantes se apuntan para la subparcela comunitaria, con especificación de las soluciones en el encuentro entre ésta y las subparcelas edificables, mediante muros de mampostería de granito con las alturas especificadas en el plano. Por encima de estos muros deberán disponerse barandillas de protección diáfnas.

Las rasantes actuales en los lindes entre subparcelas edificables de la Parcela Agrupada 2 podrán ajustarse en función de las soluciones del proyecto de edificación, debiendo mantenerse las rasantes existentes en las subparcelas perimetrales, en sus lindes con otras parcelas exteriores a la agrupación, con las pautas que se establecen en la norma estética de cierres.

Retranqueos:

A alineaciones de viales públicos: Los determinados en la ordenación, plano 2.3. Mínimo 5 metros.

A lindero de fondo o testero: Los determinados en la ordenación, plano 2.3. Mínimo 3 metros.

Cierres

Los cierres de las parcelas, tanto a la vía pública como entre parcelas, se levantarán siguiendo la alineación oficial o el lindero, sobre la rasante oficial, en una altura de 100 cm., con un tratamiento estético equivalente a las fachadas de los edificios, pudiendo elevarse en 100 cm. con una solución diáfana, totalizando así 200 cm. de altura.

Dado que se presentan fuertes pendientes del terreno, podrán plantearse modificaciones de la rasante interior de las subparcelas, como solución para el aterrazamiento o ajardinamiento del terreno.

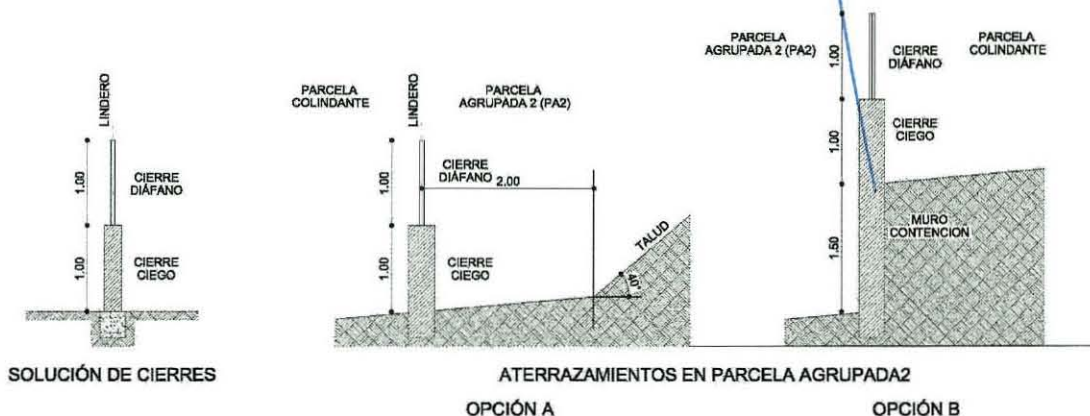
En los linderos exteriores de la parcela agrupada, en contacto con otras parcelas, podrán aplicarse las soluciones estéticas de cierre que se adecuen los aterrazamientos referidos (opciones A y B en el gráfico).

Podrá rebajarse la cota de la rasante de la Parcela Agrupada 2 en contacto con el lindero exterior de la misma o con otras parcelas, con un máximo de 150 cm. resolviéndose la solución del cierre como figura en el gráfico expuesto a continuación.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de0-9-MAR-2009
Certifico:
El Secretario,
P.D.



Régimen jurídico

Se efectúa la Agrupación de las fincas originales que constituyen la parcela agrupada (PA2), garantizando la unidad registrada del conjunto al que se aplica la excepción contemplada en la Norma Zonal 5.2.

Se adoptará el régimen jurídico de Escritura de División Horizontal de la Parcela Agrupada 2 (PA2) para la definición registral de las subparcelas edificables y de la parte de las mismas que se integra como elemento común, que será documentada con el Proyecto de Edificación.

Queda de este modo garantizado el pro-indiviso de cada subparcela edificable y de la subparcela comunitaria, además de la continuidad de la totalidad del ámbito como parcela única superior a 5000 m2 que justifica la adopción de la excepción contenida en la Norma Zonal 5.2 del Plan General de Ordenación Municipal.

9. LEY 8/97 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cuanto que el presente Estudio de Detalle incide en la ordenación para usos de vivienda y de espacios libres recreativos y de esparcimiento, y en cuanto que éstos son de titularidad y uso privados, se observa lo siguiente:

No se exige el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a los espacios libres comunes, por no ser éstos de dominio público.

10. FINAL

Cualquier aspecto no contemplado específicamente en el presente documento se someterá a lo dispuesto en los diferentes documentos del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL del Ayuntamiento de La Coruña, especialmente a las determinaciones de la Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar, Grado 2 de las Normas Urbanísticas.

**ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.**

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 09 MAR. 2009
Certifico:
El Secretario,

11. INDICE DE PLANOS:

1. INFORMACION

- 1.1 ESTADO ACTUAL. SITUACION
ESCALA 1/10.000
- 1.2 ESTADO ACTUAL. REFERENCIA A PLANEAMIENTO
ESCALA 1/3.000
- 1.3 ESTADO ACTUAL. PARCELARIO INICIAL
ESCALA 1/1.000
- 1.4 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO
ESCALA 1/500
- 1.5 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO + PGOM
ESCALA 1/1000

2. ORDENACION

- 2.1 ORDENACIÓN. ALINEACIÓN. PACELA COMUNITARIA.
ESCALA 1/500
- 2.2 ORDENACIÓN. PARCELACIÓN. DIVISIÓN HORIZONTAL
ESCALA 1/500



A Coruña, 29 de octubre de 2007.
El Arquitecto

D. ANDRÉS SOTO NÚÑEZ
ARQUITECTO
Riego de Agua, 7 - 1º
15001 A CORUÑA
Telefono: 981 919 243

Fdo. Andrés Soto Núñez.

**Es copia del documento
Visado el** 11 FEB. 2008

ESTUDIO DE DETALLE EN URBANIZACIÓN RESIDENCIAL BREOGÁN.
MODIFICACIÓN EDD8 – TEXTO REFUNDIDO 2. PARCELAS 15 y 35 a 57.

Situación: Feans. A Coruña.
Propiedad: MARCA Coruñesa S.L.
Arquitecto: Andrés Soto Núñez.

aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 09 MAR. 2009.
Certifico:
El Secretario,
P.D.

10. ANEXO 1.

Copia del Informe de 18 de Octubre de 2007.
SECCION DE LICENCIAS.
AREA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA.



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

AREA DE URBANISMO
ADJUNTÍA DE LICENCIAS Y DISCIPLINA
SECCION DE LICENCIAS URBANÍSTICAS
☎ 621/2424/2006 ☎ 671R15FT

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...09-MAR-2009.

Certifico:
El Secretario,
P.D.

Código expediente: 621/2424/2006

Localización: CALLE BREOGAN 4, 18 SUELO COMÚN NA (A) (A CORUÑA)

Interesado: PROMONTEJOGP

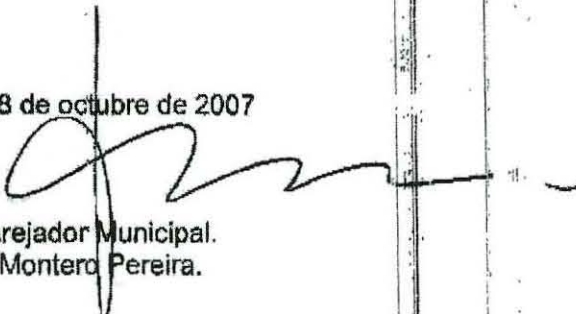
Asunto: SOLICITA LICENCIA PARA REFORMA DE EXP

A la vista de la documentación aportada se emite el siguiente Informe:

Los ajustes realizados sobre la parcela inicial e implantación de las viviendas del proyecto correspondiente al presente expediente, ya formados y comprobados por el topógrafo municipal, reflejados en los planos adjuntos con fecha de visado 29 de Marzo de 2007, afectan parcialmente al lindero sur de la finca (parcela A5). Los parámetros urbanísticos definidos en el estudio de detalle y proyectos básico y de ejecución de las obras no se ven alterados con el citado reajuste, conservándose la superficie de la finca, aprovechamiento y ocupación inicialmente previstos. Se informa favorable.

Pasase el presente informe con los correspondientes planos modificados a la adjuntía de planeamiento para su consideración a los efectos oportunos.

A Coruña, 18 de octubre de 2007


Fdo: El Aparejador Municipal.
Jesus Montero Pereira.