



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

Gabinete de Diseño Urbano

631 / 224 / 2009

COMPLETO

ESC

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del E.D.D. 3/09
..... se presenta con fecha 19-5-09
para su TRAMITE
El funcionario encargado,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A.P.E. H9.01

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 7 - SET. 2009
Certifico:
El Secretario, R.D.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 22 MAYO 2009
Certifico:
El Secretario, P.D.

IDRVD 303

IDRVD 302.6



Ayuntamiento de A Coruña Concello da Coruña

Gabinete de Diseño Urbano

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del ...EDD... 31.05
..... se presenta con fecha, 19.5.09
para su ...TRAMITE...
El funcionario encargado,

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de...2.2.MAYO.2009.....
Certifico:
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A.P.E. H9.01

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.-

Trata el presente trabajo de la redacción de un Estudio de Detalle encargado por la Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, con objeto de completar las determinaciones urbanísticas del solar de referencia con destino a una edificación pública con usos deportivos y dotacionales. Parcela APE H9.01 en el Castrillón, tal como aparece en el plano que se acompaña de zonificación y planeamiento.

2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Dado el nivel de especificación existente en los planos de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de 19 de octubre de 1998, siendo publicado en el BOP de 14 de noviembre de 1998 y siguiendo asimismo las recomendaciones contenidas en las normas zonales (Norma zonal 3) del mismo, estimamos necesario redactarlo. Por otro lado con ello se completa la especificación de los solares que dan frente a la plaza en cuestión, todos ellos resueltos por la misma figura de planeamiento.

Así pues, concretamos, de acuerdo con la ordenanza anteriormente citada y el proyecto de urbanización, las rasantes del solar a tener en cuenta, los aprovechamientos y las ocupaciones en las distintas plantas, así como la altura total de la futura edificación.

3.- MARCO LEGAL.-

La finalidad y alcance de los estudios de detalle vienen definidos en el art. 73 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Tal precepto establece:

1. En desenvolvimiento 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 las rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ...7.11.2009..
Certifico:
El Secretario, P.D.



2. Los estudios de detalle en ningún caso 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 recogidas en el plan que desenvuelvan o complementen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad del uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les impongan el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

Los objetivos de los estudios de detalle fueron ligeramente ampliados en relación al texto del art. 65 del Reglamento de Planeamiento, al referirse ahora también a la posibilidad de concretar las condiciones estéticas o de composición de la edificación.

Aunque de la letra del citado art. 73 de la Ley de 2002 pueda deducirse el carácter meramente enunciativo de los objetivos, lo cierto es que sirve en vigor el sentido exclusivo o de lista cerrada que figura en el Reglamento de Planeamiento, según resulta de nutrida jurisprudencia que no procede citar ahora.

También resulta vigente el art. 66 del propio Reglamento, en cuanto define los documentos que han de contener estas figuras de planeamiento, o cuyo contenido se ajusta el presente Estudio.

Igual vigencia cabe predicar también de prohibiciones genéricas que continúan en el Reglamento, como la del art. 65.4 según el cual, en ningún caso podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, a cuyo precepto también se ajusta el Estudio.

Considerando pormenorizadamente las prohibiciones que se contienen en el art. 73, puede sostenerse la viabilidad de este documento, en cuanto que tales prohibiciones se refieren a:

- a) No alterar el destino urbanístico del suelo.

Esta norma se corresponde con el Reglamento de Planeamiento, en cuanto que prohíbe alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el plan. El Estudio no produce alteraciones de este tipo.

- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

En el presente caso no se incrementa, como se deduce del estudio comparativo de la edificabilidad anterior y la resultante.



c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

Esta prohibición se refiere a casos en que la ordenación urbanística resulta sustancialmente modificada, pero no es éste el caso. No se produce además ninguna reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

d) Prever la apertura de vías de uso público que no están previamente recogidas en el plan.

No se prevé la apertura de ninguna nueva vía pública.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

f) Parcelar el suelo.

Esta parcelación no se hace con el estudio de detalle.

g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se detecta ninguna infracción de este tipo.

h) Establecer nuevos usos u ordenanzas.

No hay innovación en este sentido.

4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS.-

Parcela -----	Suelo urbano o A.P.E. H9.01
Ordenanza -----	Norma zonal 3
Uso -----	Público (pb)
Ocupación -----	50 %
Aprovechamiento -----	1 m ² /m ²

5.- PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.-

La formulación del presente Estudio de Detalle viene legitimada por la LOUG como figura de planeamiento más adecuada para los fines previstos y por la recomendación incluida en el propio Plan General de Ordenación vigente. Los criterios incluidos responden a la adaptación a las rasantes del Proyecto de Urbanización y al análisis de la realidad física de su entorno. Así como a la aplicación de los parámetros antes mencionados a la Norma Zonal 3.



5.1 ALINEACIONES Y VOLÚMENES.-

Están especificadas en el correspondiente plano de Proyecto. Vienen determinadas por el aprovechamiento máximo, la separación de linderos y el respeto a las máximas incluidas en el Plan General y el Proyecto de Urbanización.

El volumen viene fijado en el mismo plano por una cota máxima de coronación del edificio que es manifiestamente inferior a las existentes en la zona, produciendo una mayor sensación de desahogo en la misma.

5.2 RASANTES

Se respetan las del proyecto de urbanización de la zona que concretan las del Plan General. En el mismo plano se sitúan las distintas plantas de la edificación en relación con las de los viales.

6.- EDIFICABILIDAD.- El resultado de la ocupación de la parcela de acuerdo con los parámetros reseñados en como sigue:

SUP. PARCELA -----	5.096,00 m ²
SUP. PLANTA BAJA -----	2.548,00 m ²
SUP. PLANTA BAJA (COMPUTABLE) -----	1.567,00 m ²
SUP. PLANTA PRIMERA -----	1.020,00 m ²
SUP. PLANTA SEGUNDA -----	2.509,00 m ²
SUP. TOTAL COMPUTABLE -----	5.096,00 m ²

7.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.- En cuanto a las condiciones estéticas en futura edificación se atenderá a los siguiente

1.- Las fachadas se realizarán con materiales adecuados a la edificación que se proyecta y que responderá a los conceptos de durabilidad y cualidades organolépticas que cumplan con la legislación vigente y formen un conjunto adecuado con las edificaciones de la zona.

Todas las fachadas se realizarán con el mismo tratamiento estético, dejando como se expresa en el plano adjunto una separación de la parcela colindante para realizar una vía de servicio interior y en consecuencia diseñar un edificio exento que haga juego con el resto de los proyectados en la plaza a que dan frente.

El resto de la parcela se destina a zona peatonal con áreas de descanso.



8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/97 DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, DE GALICIA.

El presente estudio de Detalle que tiene como finalidad el establecimiento de alineación y rasantes con respecto de la vía pública, así como la marcación de la cornisa de coronación de la propia edificación, cumple con lo establecido en la ley 8/97 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, tal como se establece en su art. 2 y el Decreto 35/2000, reglamento para el desarrollo del mismo.

A Coruña 18 de mayo de 2009

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo. Antonio Desmonts Basilio