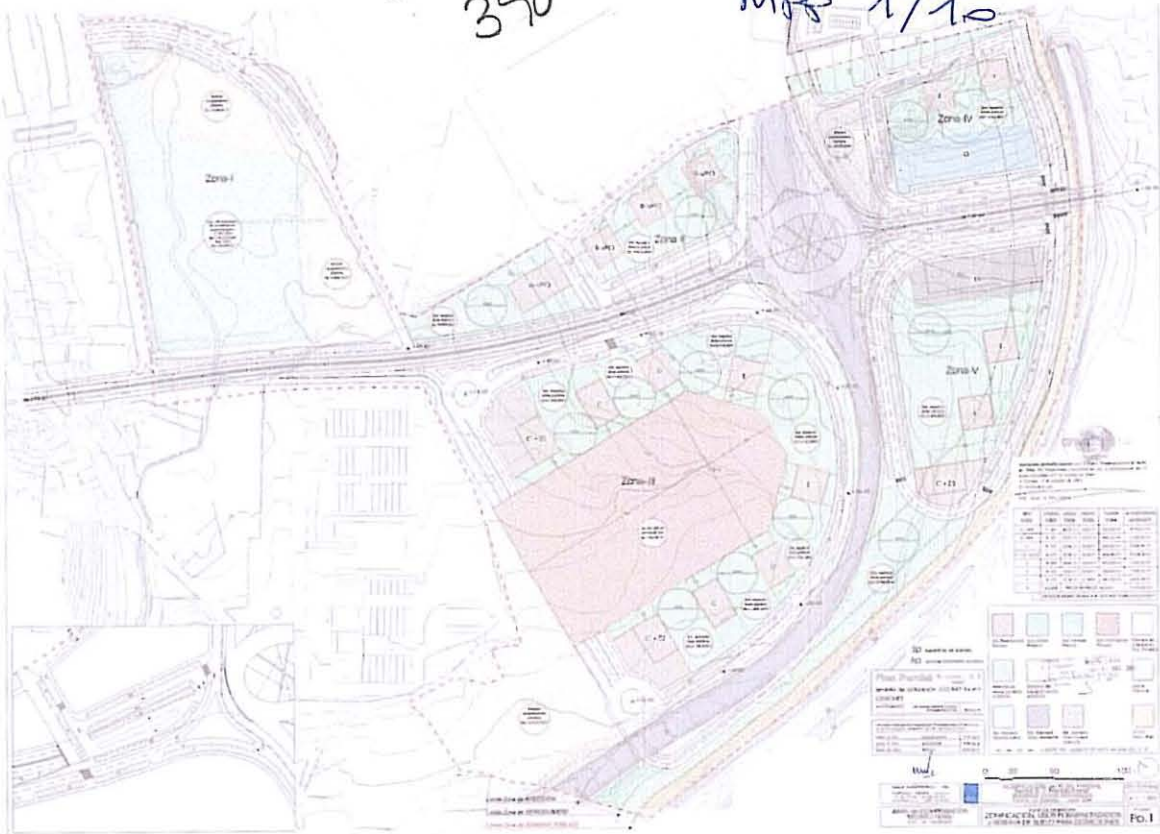


ID 390

GIS 390

631/184/2010
MPP 1/10

PLA



MODIFICACION DEL 2º TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 RECINTO FERIAL

SITUACIÓN: ZONA-II, parcelas P.II.2, P.II.3, P.II.4 y P.II.6 DEL
SECTOR S-7 RECINTO FERIAL

AYTO. DE LA CORUÑA

PROPIETARIOS:

SOMEFONT, VPA S.L.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPP 1/10
se presenta con fecha 12 ABR. 2011
para su *hzmibe*
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 12 SET. 2011
Certifico:
El Secretario

HINIGOSAL S.L.

CXG DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.

D. ANTONIO JAVIER FONTENLA RAMIL

ARQUITECTO: D. JOSÉ MANTIÑÁN SOLER

REFUNDIDO ABRIL 2011

De 3

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 12 SET. 2011.
Certifico:
El Secretario
P.D. 

INDICE

- 0. PROMOTORES DE LA MODIFICION PUNTUAL. REDACTOR**
- 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICION PUNTUAL**
- 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
 - 2.1 RAZONES DE INTERES PUBLICO QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACION**
 - 2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA**
 - 2.3 CALCULO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS**
 - 2.4 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS SOBRE LAS PARCELAS**
 - 2.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**
 - 2.6 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010 NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA**
 - 2.7 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO**
- 3. GESTION DE LA PROPUESTA**
- 4. CONCLUSION**

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**
- 2 ESTADO ACTUAL PLAN PARCIAL. ZONIFICACION**
- 3 ESTADO ACTUAL PLAN PARCIAL. ALINEACIONES**
- 4 ESTADO ACTUAL PLAN PARCIAL. PARCELACION**
- 5 ESTADO REFORMADO. ORDENACION**
- 6 ESTADO REFORMADO. ALINEACIONES**
- 7 PLANO DE SUPERPOSICION. PARCELAS DE ORIGEN Y PARCELAS DE RESULTADO**
- 8 ESTADO REFORMADO. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**
- 9 ESTADO REFORMADO. SECCION CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**
- 10 ANEXO SOLEAMIENTO**

0. PROMOTORES DE LA MODIFICACION PUNTUAL. REDACTOR

Los promotores del presente documento son:

SOMEFONT, VPA S.L. C.I.F. B-15.115.266,
Plaza de Luís Seoane, Torre 2 Entreplanta.

HINIGOSAL S.L. C.I.F. B-15.641.582,
C/Betanzos, 4 5ª Dcha.

CXG DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L., C.I.F. B-15.981.822,
Avda. de Linares Rivas, 30 3ª.

ANTONIO JAVIER FONTENLA RAMIL N.I.F. 32.305.828-M,
C/Pérez Lugín, 6

El redactor del presente documento es:

D. José Mantiñán Soler, arquitecto colegiado nº 1.048 del C.O.A.G., el domicilio a efectos de notificaciones es plaza de Santa Catalina nº 139, 5ª 15003 La Coruña.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

Las parcelas de la Zona-II a las que se refiere el presente documento vienen ordenadas en el Plan General de Ordenación Municipal de La Coruña a través del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial del que se han aprobado diferentes documentos, siendo el último el Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 Recinto Ferial.

En esta parte de la Zona-II delimitada por tres viales de la urbanización y otro al norte paralelo al centro comercial Carrefour, se ordenan cuatro parcelas, tres de ellas destinadas a edificaciones de uso residencial para viviendas protegidas con acceso desde el vial norte antes mencionado y la cuarta destinada en superficie a sistema de espacios libres y en subsuelo a aparcamientos en concesión.

La entrada en vigor con posterioridad a la redacción del Plan Parcial de Normas de Habitabilidad que afectan a las dimensiones de las viviendas a proyectar sobre las ordenaciones fijadas en el Plan Parcial resultado de estudios tipológicos anteriores a estas Normas, así como un estudio más profundo de las parcelas, motiva la conveniencia en nuestro caso de proceder a las modificaciones

propuestas para adaptar las tipologías de viviendas a la nueva normativa y actuales condiciones.

Se redacta el presente documento con el fin de modificar el segundo texto refundido del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de La Coruña, en lo referente a la ordenación de la parcelas P.II.2, P.II.3, P.II.4 y P.II.6 de la Zona-II, actualmente sobre dicha parcela se ordenan tres edificaciones en torre y un espacio libre de uso público y se pretende mediante la presente modificación disponer dos torres con equivalente superficie en planta, igual aprovechamiento, altura y número de plantas, sin alterar la superficie destinada a espacio libre de uso público.

En el presente documento no se propone el cambio de la Ordenanza de Aplicación, únicamente se propone una modificación del los volúmenes sobre las parcelas.

TRAMITACIÓN

Con fecha 22 de octubre de 2010, la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación del 2º texto refundido de modificación del Plan Parcial del Sector S-7, Recinto Ferial, en el ámbito de las parcelas P.II.2, P.II.3, P.II.4 y P.II.6.

El documento aprobado se sometió al trámite de información pública mediante anuncios publicados en la prensa local: La Voz de Galicia y la Opinión de A Coruña, el 25 de noviembre de 2010; en el Diario Oficial de Galicia, el 15 de noviembre de 2010, durante el plazo de un mes, periodo durante el cual se presentó una única alegación con fecha 16 de diciembre, formulada por D. José Antonio Sánchez Penas. Con fecha 24 de diciembre, se presenta por el mismo interesado nuevo escrito de alegaciones en el que solicita, entre otras cosas, la prolongación del plazo de exposición pública.

Con fecha 24 de noviembre de 2010, la Dirección General de Aviación civil emitió informe favorable a la modificación puntual, condicionado a la incorporación al documento de una serie de consideraciones relacionadas con el cumplimiento de la legislación aeronáutica.

Con fecha 16 de febrero de 2011 se emitió por la Jefa de la Oficina técnica de planeamiento el informe técnico al documento, solicitado con fechas 18 de noviembre de 2010 y reiterado en fecha 24 de enero de 2011.

El 23 de marzo de 2011 se recibe informe municipal emitido por el Jefe de Departamento de Planeamiento D. Oscar Peña, recogándose en el presente texto refundido todas las indicaciones realizadas en dicho informe.

Analizadas las condiciones de las parcelas respecto a su destino de uso residencial de viviendas protegidas y contando con la experiencia de la construcción de la parcela P.II.1 de la misma Zona-II, se concluye que la ordenación propuesta en el Plan Parcial de tres torres de dimensiones 23,07 x 23,07 m, resulta poco adecuada para el uso residencial destinado a Viviendas de Protección cuyas características han de cumplir además de las normativas de aplicación para todas las viviendas, las normas específicas para viviendas protegidas, esto, como se podrá comprobar en el desarrollo del presente documento, lleva a proponer una ordenación similar a la de la parcela P.II.1. sin que ello suponga la modificación de parámetros como la ocupación en planta, el aprovechamiento o el número de alturas y sin modificar la superficie de la parcela destinada a espacios libres públicos.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 RAZONES DE INTERES PUBLICO QUE JUSTIFICAN LA MODIFICACION

En cumplimiento a lo establecido en los art. 93, 94 y 85.1 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Artículo 93. Alteración del planeamiento.

1. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o a la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

2. Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter

demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente y se observarán las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

3. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de los polígonos.

4. La revisión del planeamiento y las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes, proyectos, normas y ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 de la presente Ley.

Las modificaciones del planeamiento general que no impliquen ni la reclasificación de suelo ni el incremento de la intensidad de uso de una zona ni alteren los sistemas generales previstos en el planeamiento vigente no precisarán obtener el informe previo a la aprobación inicial a que hace referencia el artículo 85.1 de la presente Ley.

Artículo 94. Modificación de los planes.

1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico deberá fundamentarse en razones de interés público debidamente justificadas.

2. La aprobación inicial o provisional de un plan general de ordenación municipal, o de su revisión, no impedirá que puedan formularse y aprobarse modificaciones de dicho planeamiento con anterioridad a la aprobación definitiva de la nueva ordenación que se tramita.

3. Cuando la modificación tendiera a incrementar la intensidad del uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas, de acuerdo con los estándares establecidos en el apartado 2 del artículo 47, debiendo emplazarse las nuevas dotaciones en el mismo distrito o sector, según se trate de suelo urbano o urbanizable.

4. Si la modificación de los planes urbanísticos afectara a terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres públicos, su aprobación requerirá el previo informe favorable de la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que habrá de ser emitido en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada

del expediente completo en el registro de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Transcurrido el citado plazo sin que se emita informe, se entenderá emitido en sentido desfavorable.

ORDENACION

En la redacción de la presente Modificación del Segundo Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S-7 se atenderá a lo establecido en la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia con sus modificaciones posteriores y en particular a los artículos 93.Alteración del planeamiento y 94.Modificación de los planes.

Como se verá pormenorizadamente en el desarrollo del presente documento, la modificación propuesta se fundamenta en razones de interés público claramente justificadas, se mejora sustancialmente la ordenación propuesta en el Plan Parcial con un reparto de superficies más racional, aumentando la separación entre edificios, descongestionando la trama urbana en el ámbito del Plan Parcial y reduciendo considerablemente el número de accesos a garajes en una vía con una alta carga de tráfico debido a la presencia de centros comerciales.

Por tanto se mejoran considerablemente las condiciones del Espacio Público destinado a Zona Verde por estar menos segregado, más continuo y tener mejores condiciones de soleamiento, lo cual supone dotarlo de unas mejores condiciones de uso.

Por otro lado, teniendo en cuenta el destino previsto de las torres para Viviendas de Protección Pública la modificación propuesta en este documento optimiza la ordenación y sus posibilidades de distribución con una menor repercusión de elementos comunes y mayor adaptación a las exigencias de calidad de vida y medioambientales que surgen de la aplicación del Código Técnico y de la Normas del Hábitat de Galicia, que sumados a la mayor separación entre edificios y la clara mejora de las condiciones de iluminación y soleamiento implican sin lugar a dudas un incremento del interés público.

EDIFICACION

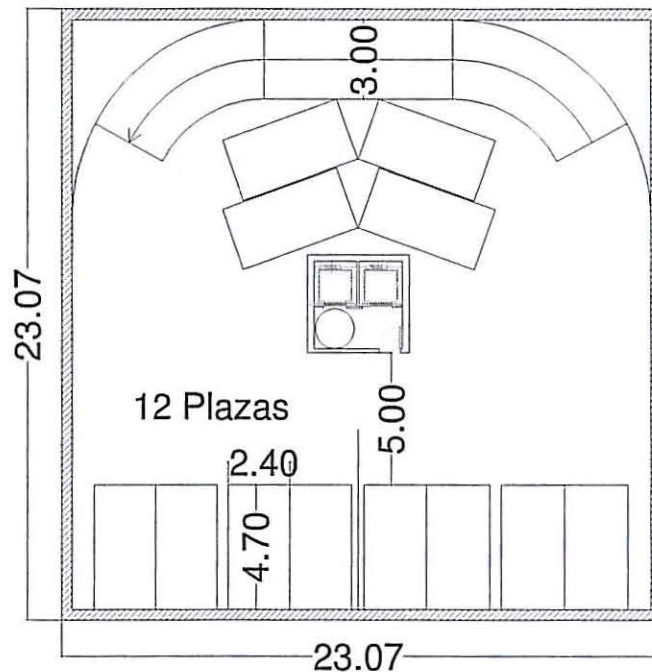
El Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-7 Recinto Ferial, establece un tipo edificatorio predominante de edificios en torre, como se puede comprobar en el plano PO.1 zonificación, usos pormenorizados y reserva de suelo para dotaciones, en dicho plano se incorpora un cuadro resumen de características de las parcelas comprobando que las P.II.2, P.II.3 y P.II.4 son del tipo B-VPO con unas dimensiones de ocupación en planta de 23,07 x 23,07 m (532,22 m²) con un aprovechamiento cada una de 7.400 m².

TIPO TORRE	ALTURAS TORRE	LARGO TORRE	ANCHO TORRE	PLANTA TORRE	m² LUCRATIVO ASIGNADOS
A-VPO	B+XVI	40,00m	23,07m	922,80 m²	9.920,31 m²
B-VPO	B+XVI	23,07m	23,07m	532,22 m²	7.400,00 m²
C	B+XVI	30,00m	20,00m	600,00 m²	9.000,00 m²
C+(Z1,Z2,Z3)*	B+XVI	30,00m	20,00m	600,00 m²	10.500,00 m²
D	B+XVI	26,64m	20,00m	532,80 m²	7.900,00 m²
E	B+XVI	23,04m	23,04m	530,00 m²	7.900,00 m²
F	B+XVI	21,00m	21,00m	441,00 m²	6.803,20 m²
G	B+XXXII	PENDIENTE ESTUDIO DE DETALLE			17.974,68 m²
* PENDIENTE ESTUDIO DE DETALLE SI SE OPTA POR "TORRE CON ZÓCALO"					

Teniendo en cuenta que la superficie tipo y a la vez máxima en las viviendas de protección es de 90 m² útiles que pasado a construida con parte proporcional de comunes con un coeficiente modal de 1,35 (teniendo en cuenta que son torres de 17 plantas necesitan dos escaleras), supone una superficie construida con comunes por vivienda de 121,50 m², por tanto si dividimos la superficie de la planta de la torre 532,22 m² / 121,50 m² = 4,38 tendremos el nº de viviendas por planta.

Por tanto para un total de 16 plantas (sin contar el bajo cubierta), resultan un total aproximado de más de 70 viviendas en el supuesto más favorable, con viviendas de la máxima superficie, cada una de esas viviendas dispondrá al menos una plaza de garaje.

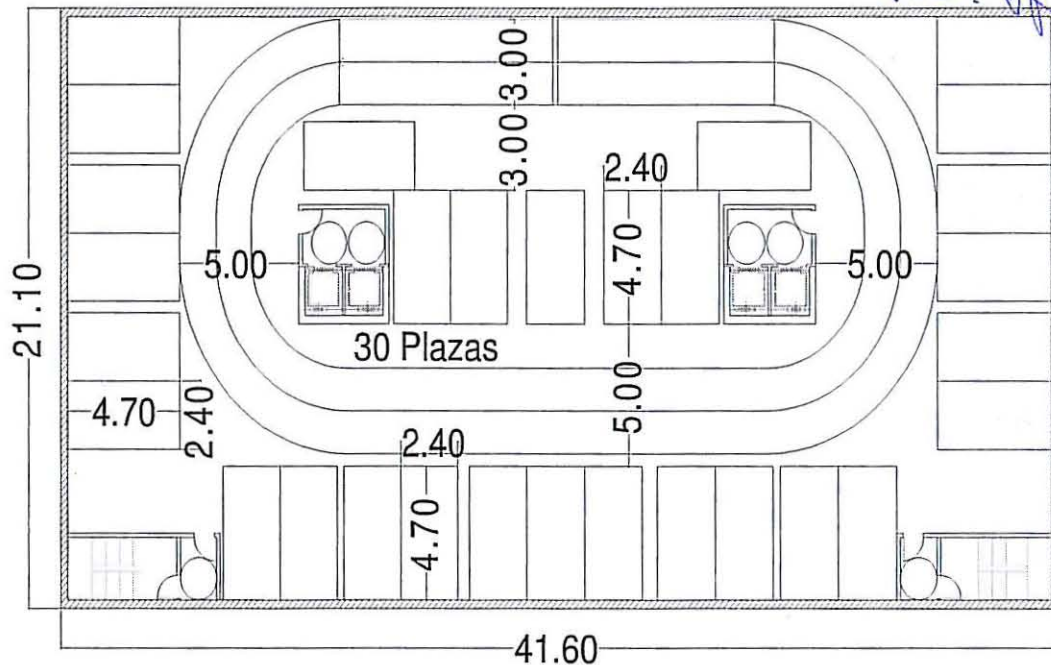
El problema se incrementa, como se puede comprobar en el esquema, al entrar en vigor la nueva Normativa de Habitabilidad que establece unas dimensiones mayores tanto para las plazas de garaje como para los viales, particularmente en los anchos de los viales. Lo que implica una reducción del nº de plazas de garaje por planta, del siguiente modo:



Por tanto serían necesarias seis o más plantas de sótano, si ya cinco plantas de sótano son poco deseables, seis resultan excesivas tanto desde el punto de vista de su construcción, como para el funcionamiento del propio garaje.

Nótese que en los esquemas no se ha representado la estructura, no se ha contado con los trasteros, no bajarían todos los ascensores a los garajes, ni se ha ubicado la escalera de emergencia, es decir, la situación real todavía sería más compleja y desfavorable, lo que probablemente llevaría a la necesidad de un séptimo sótano, e incluso un octavo si las viviendas no fueran todas de máxima superficie, algo totalmente injustificable.

Con la modificación que se propone se reduce este problema, permitiendo la ejecución de un número de sótanos más racional, cuatro o quizás cinco, incluyendo los trasteros.



La variación del número de torres supone, lógicamente, la modificación de la parcela P.II.6, si bien se mantiene tanto el perímetro exterior como la superficie de los espacios libres de dominio público.

Puesto que la estructura de la propiedad permite el desarrollo de una promoción unitaria y conjunta de las tres parcelas, se plantea la posibilidad de modificar la ordenación de tres torres definida en el Plan Parcial, por una nueva ordenación de dos torres cuya ocupación en planta sería equivalente a la de las tres anteriores y la forma resultante sería similar a la de la torre ya construida sobre la parcela P.II.1, también destinada a Viviendas de Protección, cuyas dimensiones ha quedado demostrado que se adecuan perfectamente a las características de las Viviendas de Protección (las Normas de Diseño de viviendas de VPO aplicadas en esa torre, son similares a las actuales Normas de Habitabilidad) y permiten un desarrollo de las plantas de sótano más racionales.

Por otro lado la ordenación propuesta unifica la tipología de torre para la Zona-II y se asimila a la predominante en el Plan Parcial, torre rectangular, no supone alteración en el número de plantas previstas, ni por supuesto del aprovechamiento asignado, del mismo modo que tampoco supone alteración de la superficie destinada a sistema de espacios libres públicos.

Además de todo lo expuesto anteriormente, con la modificación de las dimensiones de las torres se consigue un mejor soleamiento y por tanto superior respuesta a los criterios de sostenibilidad ambiental que dimanen de las actuales normativas, al tiempo que la forma y composición final del edificio permitirá dar mejor respuesta a las mayores necesidades de dimensión de frente de fachadas, determinadas por la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia con posterioridad a la redacción y aprobación del Plan Parcial del sector S-7, Recinto Ferial, reflejadas en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia.

Responde también mejor a la Ordenanza OR.3 Ordenanza Estética del Plan Parcial, al dar una respuesta más homogénea a todas las torres del mismo uso.

2.2 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

ORDENANZA PARCELAS P.II.2n y P.II.3n

Se mantienen las condiciones del Plan Parcial.

DESCRIPCION DE LA PROPUESTA ARQUITECTONICA

Las torres de las parcelas P.II.2n y P.II.3n se levantan con el mismo esquema que sigue la mayoría de la ordenación propuesta en el Plan Parcial y particularmente la parcela P.II.1, destinada igualmente a viviendas en régimen de protección.

Las dos torres propuestas son idénticas, de planta rectangular siguiendo el mismo esquema del resto de torres del Plan Parcial, como ya se ha visto en la justificación de la modificación planteada, la disposición de programa para Viviendas en Régimen de Protección, obedece con la ordenación propuesta a criterios de racionalidad, funcionalidad y adaptación a las vigentes Normativas en materia de Viviendas Protegidas, de Habitabilidad y de Sostenibilidad.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION

La propuesta de pasar de tres torres destinadas a Viviendas de Protección a dos torres igualmente destinadas a Viviendas de Protección, no supone alteración en la superficie destinada a espacios libres públicos, además la articulación entre estos espacios y los volúmenes construidos resulta favorecida de un modo positivo al producirse una reducción de la fragmentación de espacios libres

existente en el Planeamiento vigente, no solo por el número de torres sino por su ubicación respecto al vial al que dan frente.

En la modificación propuesta no se produce ninguna alteración de los actuales usos previstos en el planeamiento, uso residencial viviendas en régimen de protección pública y anexos vinculados, optimizándose la distribución de los volúmenes respecto a los espacios libres públicos y el acceso a rodado a los garajes tanto de las torres privadas con su ubicación y disminución de accesos, como al aparcamiento subterráneo en concesión, con la consecuente incidencia positiva en los problemas de circulación existentes en la zona por la presencia de centros comerciales y dotaciones públicas como el Coliseo o el Recinto Ferial.

La presente Modificación del Segundo Texto Refundido del Plan Parcial del Sector S-7 entra en el marco legal del vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de A Coruña, aprobado definitivamente en su segundo texto refundido el 19 de Octubre de 1998. Actualmente ya se ha recibido la urbanización por el Ayuntamiento de A Coruña y ya hay varias torres residenciales construidas, una de ellas la mencionada torre de viviendas de protección sobre la parcela P.II.1, así como el centro comercial.

2.3 CALCULO COMPARATIVO DE VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS

No es objeto ni atribución del presente documento la variación de este parámetro. El aprovechamiento lucrativo de las parcelas P.II.2n y P.II.3n será el mismo que corresponde a las parcelas actuales P.II.2, P.II.3 y P.II.4. según el Segundo Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial del Sector S-7 de La Coruña.

Aprovechamiento lucrativo parcela P.II.2n	11.100,00 m ²
Aprovechamiento lucrativo parcela P.II.3n	11.100,00 m ²

Parcelas P.II.2, P.II.3, P.II.4 y P.II.6					
	2º Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial		NUEVA ORDENACION		
SUPERFICIE DE PARCELA	P.II.2	605,28 m ²	P.II.2n	908,05 m ²	
	P.II.3	587,25 m ²	P.II.3n	891,95 m ²	
	P.II.4	607,47 m ²			
	TOTAL	1.800,00 m ²	TOTAL	1.800,00 m ²	
TIPO DE EDIFICIO	Edificación en torre tipo B-VPO		Edificación en torre tipo B-VPO modificadas las dimensiones		
OCUPACION PLANTA BAJA	Definida en la documentación gráfica adjunta plano nº 5				
OCUPACION PLANTA SOTANO	100% de la parcela. Los accesos se dispondrán de acuerdo a lo indicado gráficamente en el plano nº 5				
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	P.II.2	7.400,00 m ²	P.II.2n	11.100,00 m ²	
	P.II.3	7.400,00 m ²	P.II.3n	11.100,00 m ²	
	P.II.4	7.400,00 m ²			
	TOTAL	22.200,00 m ²	TOTAL	22.200,00 m ²	
ALTURA MAXIMA	17 PLANTAS (BAJO + 16 PLANTAS)				
ALINEACIONES	Las definidas en el plano PO.3 Alineaciones		Las definidas en el plano de alineaciones modif.		

2.4 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS SOBRE LAS PARCELAS

Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan al ámbito de la modificación, determinan la altura máxima (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, tal como se refleja en la sección del plano 9.

En el plano 8 que se adjunta, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del citado aeropuerto y que afectan a dicho ámbito.

Independientemente de las consideraciones anteriores, al encontrarse el ámbito incluido dentro de las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas – etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución

favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas

2.5 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

La presente Modificación del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña no altera las condiciones actuales de la urbanización ya ejecutada y se cumple lo especificado en el art.12 Accesibilidad en espacios de uso público de nueva creación, del Decreto 35/2000 accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Galicia.

2.6 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010 NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA

La presente modificación del Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña en el art.4 Coordinación con el planeamiento, del Decreto 29/2010 Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia, en su punto 3 establece: *"En suelos con planeamiento que contemple la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado I.A.1. de las normas NHV-2010.*

En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada conllevará la necesidad de establecer las condiciones de vivienda exterior de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de este artículo. Dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica."

La presente Modificación del Plan Parcial supone una variación de la ordenación detallada prevista en dicho planeamiento, en el Plan Parcial la condición de vivienda exterior venía regida en el punto OR.2.1. Condiciones higiénicas, referido al Decreto 311/1992, condiciones menos exigentes que las de la actual Normativa, por lo que las viviendas de nueva construcción se ajustarán a la actual Normativa, Decreto de 29/2010 Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia.

La nueva ordenación detallada planteada garantiza un adecuado soleamiento de las viviendas como se justifica en el siguiente punto y los planos adjuntos, de acuerdo a lo especificado en el art. 4.2 del Decreto 29/2010.

2.7 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO

Se desarrolla en los planos adjuntos un análisis comparativo del soleamiento y de las sombras arrojadas por las torres objeto de estudio en las diferentes épocas del año entre lo indicado en el "Plan Parcial del Sector S-7 Recinto Ferial de A Coruña" y según la presente Modificación del Plan Parcial.

Tras dicho análisis se puede comprobar como con las torres propuestas en la presente Modificación del Plan Parcial de dimensiones 41,60 x 21,10m se consigue un mejor soleamiento y por tanto superior respuesta a los criterios de sostenibilidad ambiental.

Como se puede observar en la documentación gráfica, la nueva distribución de torres planteada aumenta notablemente la orientación de la parcela de espacios libres de manera que aprovecha muchas más horas de soleamiento.

De la misma manera se puede comprobar que la sombra arrojada sobre las edificaciones próximas es notablemente menos de manera que de la fachada de orientación SE mejora considerablemente su exposición al sol.

Se puede concluir, por tanto, que las sombras arrojadas por las torres y su incidencia sobre el entorno, edificaciones próximas y espacio libre público de los volúmenes planteados en la Modificación del Plan Parcial (2 torres x 41,60 x 21,10m), mejoran notablemente la calidad lumínica y ambiental de los edificios y espacios circundantes en comparación con la solución planteada inicialmente en el Plan Parcial (3 torres x 23,07 x 23,07m).

3. GESTION DE LA PROPUESTA

- 3.1. En lo que se refiere a las fases de ejecución del Plan Parcial vigente, se ha producido, como consta al Ayuntamiento de La Coruña en cuanto que Administración tutelante del proceso de gestión, la inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la Propiedad, culminando así la ejecución jurídica y la recepción de las obras de urbanización ejecutadas

por la Junta de Compensación, poniendo fin a la ejecución física del planeamiento y con ello al proceso de gestión urbanística.

- 3.2. Ciertamente, tanto en la zona II objeto de la presente modificación, como en buena parte del resto del ámbito, se encuentran pendientes de ejecución las zonas verdes de titularidad pública y ello porque su titular, el Ayuntamiento de La Coruña, decidió tramitar la concesión del subsuelo de espacios libres del Sector S-7, Recinto Ferial, incluyendo entre las obligaciones del concesionario, como bien señala el Informe del Jefe de Planeamiento, completar la urbanización de las mismas.
- 3.3. En todo caso, habrá de procederse a la consiguiente "adaptación de las parcelas existentes a la nueva ordenación propuesta" a través de la modificación del proyecto de compensación. Dicha modificación podrá presentarse a tramitación, bien a la aprobación definitiva de la modificación puntual; o bien, tal y como establece el artículo 91.2 de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística de Galicia, de forma simultánea con la misma. A tal efecto, se procederá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 157.3 en relación con el artículo 117 de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística de Galicia, a su aprobación inicial en Asamblea General de la Junta de Compensación, sometimiento a información pública en la forma legalmente prevista durante el plazo de 20 días hábiles y ulterior aprobación definitiva por el Ayuntamiento de La Coruña, previa a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 3.4. En cuanto a la urbanización, esta modificación no altera las previsiones establecidas en los instrumentos previos y ello porque la red de servicios urbanísticos mantienen su trazado actual por la acera, que no se ve afectado por el cambio de ordenación; y en cuanto a la zona verde, como señala el Informe del Jefe de Planeamiento, su urbanización es obligación del concesionario, cuyo proyecto deberá garantizar su correcta ejecución.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de1.2.SET. 2011
Certifico:
El Secretario
P.D.

4. CONCLUSION

La modificación propuesta se fundamenta en razones de interés público claramente justificadas, se mejora sustancialmente la ordenación propuesta en el Plan Parcial con un reparto de superficies más racional, aumentando la separación entre edificios, reduciendo la fragmentación de espacios libres y descongestionando la trama urbana en el ámbito del Plan Parcial. Además, teniendo en cuenta el destino previsto de las torres para Viviendas de Protección Pública la modificación propuesta optimiza las posibilidades de distribución con una menor repercusión de elementos comunes y mayor adaptación a las exigencias de calidad de vida y medioambientales que surgen de la aplicación del Código Técnico y de la Normas del Hábitat de Galicia, que sumados a la clara mejora de las condiciones de iluminación y soleamiento de los edificios y espacios circundantes implican sin lugar a dudas un incremento del interés público.

Por todo lo expuesto se considera que la Modificación Puntual desarrollada en el presente documento se corresponde con lo especificado en el artículo 94 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, y por tanto es válido para la tramitación ante los Organismos oportunos.

La Coruña, Abril de 2011

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER