

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Área de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio. Servicio de Urbanismo

Anuncio de aprobación definitiva del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes en parcela de equipamiento, para la construcción de una escuela infantil, en la parcela del CEIP Raquel Camacho (urbana C) del Agra del Orzán de A Coruña

Anuncio de aprobación definitiva EDD 1/13 (631/24/2013)

El Pleno municipal, en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2013, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el estudio de detalle para la ordenación de volúmenes en una parcela de equipamiento, para la construcción de una escuela infantil, en la parcela del CEIP Raquel Camacho (urbana C) del Agra del Orzán de A Coruña.

El estudio de detalle contiene las siguientes condiciones descriptivas y justificativas de la ordenación proyectada, lo que se publica a los efectos previstos en el artículo 92.2 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y 70.2 de la Ley 7/1985, del 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local

“DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:

La parcela que nos ocupa presenta una superficie de 904.03 m².

En cuanto al cumplimiento de la parcela mínima, la parcela cumple sobradamente dado que la parcela mínima se establece en 500 m² en el artículo 7.2.11.4.b) del PGOM.

Se trata de una parcela con una topografía complicada, tanto por el desnivel interior ocasionado tras la demolición de las edificaciones que la ocupaban anteriormente, como por la relación con las rasantes de los viales que la circundan.

El uso previsto, equipamiento público, nos obliga a considerar una altura máxima de dos plantas para el óptimo funcionamiento del equipamiento a ubicar en la parcela.

En base a las rasantes actuales de la acera que rodea perimetralmente la parcela por los linderos sur y este, decidimos escalonar el volumen previsto para dejar la posibilidad de acceder por ambas calles. Por la calle Alcalde Liaño Flores se podrá acceder por cualquier punto de la fachada, ya que esta calle presenta una ligera pendiente con caída hacia la esquina con la calle Antonio Pedreira Ríos. Este volumen es una pastilla de planta rectangular con planta sótano, baja y primera. Por detrás se desarrolla otro prisma de planta baja y planta alta, considerando la planta baja con acceso posible desde la calle Antonio Pedreira Ríos en las proximidades a la actual CEIP Raquel Camacho. De esta manera la planta baja de este segundo volumen se corresponde con el sótano del primer volumen descrito.

En la planimetría del presente estudio de detalle se representa el perímetro que desarrolla estos volúmenes máximos para agotar el aprovechamiento autorizado por el PGOM.

ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela objeto del presente estudio de detalle se ordena en base, a lo establecido en la norma zonal 11 del PGOM.

La edificabilidad máxima es de 1,50 m²/m², lo que supone un máximo de 1356,04 m². El volumen ordenado agota la totalidad de la edificabilidad según el siguiente cuadro:

| PLANTA | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) |
|--|---|
| BAJA calle Antonio Pedreira Ríos (COTA +53.50) | 698,00 |
| BAJA calle Alcalde Liaño Flores (COTA +57.40) | 517,09 |
| ALTA calle Alcalde Liaño Flores (COTA +61.30) | 140,95 |
| TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA | 1.356,04 |

La altura máxima de la edificación será de 2 PLANTAS sobre rasante. Con respecto a la calle Alcalde Liaño Flores la altura máxima medida desde la rasante de la acera actual a la cara inferior del último forjado en el punto medio de la fachada será de 8.00 m. Con respecto a la calle Antonio Pedreira Ríos, debido a la pendiente de esta calle, la altura en fachada es variable. La volumetría parte con una sola planta que parte como sótano desde la calle Alcalde Liaño Flores y va asomando

por la calle Antonio Pedreira Ríos hasta el extremo norte en el que ya aparece a la visfa la planta baja. La altura por tanto, oscila desde el vértice del chaflán (0,75 m) pasando por el punto medio de la fachada (1.50m) y el mencionado extremo norte (2.05m). Todas estas cotas se toman desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta a cota +53.50. Como ya se explicó y se aprecia en la documentación gráfica el volumen de planta de cota +57.40 está retranqueado de la línea de fachada.

La altura libre entre forjados se establece en 3.60m en todas las plantas de manera que se tenga un margen suficiente para la colocación de falsos techos y paso de instalaciones y recrecidos de pisos y mantener una altura libre suficiente para disponer de espacios amplios en altura y con condiciones óptimas de salubridad.

La geometría de la cubierta será de tipología de cubierta plana en las cubiertas que coronen la altura máxima, dejando libre la configuración para el caso de que no se agote la altura máxima con el número de plantas.

La norma zonal 2 (que es la predominante en la zona) permite el adosamiento a los linderos, no obstante en nuestro caso por la tipología que genera el uso característico, que es el equipamiento público, y dado que las parcelas colindantes están dedicadas al mismo uso (CEIP Raquel Camacho e IES Agra del Orzán) establecemos un retranqueo mínimo a linderos de 3.00 m.

La edificación proyectada se podrá apoyar en la alineación de las calles Alcalde Liaño Flores y Antonio Pedreira Ríos.

Se propone desde este estudio de detalle un aprovechamiento máximo con una volumetría que escalona al edificio de manera que se adapte a la topografía del entorno.

Se autorizará el proyecto de obra por fases para el agotamiento del aprovechamiento establecido.

De la misma manera se garantizará la ubicación de las plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela. Estas plazas se podrán ubicar en planta sótano o en la cubierta del volumen de planta baja, en el caso de no consumir la totalidad del aprovechamiento sobre rasante. No obstante entendemos que este es un extremo a resolver en el proyecto de edificación a criterio del técnico proyectista. El número de plazas necesario para la edificabilidad máxima es de 14 plazas, una de ellas adaptada para el uso de personas con movilidad reducida.

Además se deberá dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad para el acceso a la parcela y en los espacios libres circundantes a la edificación. En el presente documento se indica que los volúmenes ordenados permiten el acceso desde la vía pública cumpliendo los parámetros de la normativa de accesibilidad y además estos parámetros se cumplen para los espacios libres de la parcela. Estos extremos se deberán justificar de forma exhaustiva en el proyecto de edificación."

La documentación exigida por el artículo 92.3 de la Ley 9/2002, del 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, tuvo entrada en la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras el día 21 de mayo de 2013.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a aquel en el que se practique su publicación en el Diario Oficial de Galicia o en el Boletín Oficial de la Provincia o, en su caso, de su notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, del 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime pertinente.

El estudio de detalle entrará en vigor a los quince días hábiles de su publicación (artículo 70.2 de la Ley 7/1985, del 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local).

A Coruña, 21 de mayo de 2013.

El director de Urbanismo

César de Jesús Otero Grille

2013/6604