



ID 10004

634/272/2013

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del 500.3/13  
..... se presenta con fecha 23.01.2014  
para su tramite  
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 3.02.14  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

#### ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO: PARCELA SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO

SITUACIÓN: SAN PEDRO DE VISMA – A CORUÑA

PROPIEDAD: FEDERACIÓN GALLEGA DE FÚTBOL

FECHA: ENERO 2014

**sitag**  
ARQUITECTURA

PASEO DE LA CASTELLANA, 135 SÉPTIMO, 28046 - MADRID

DARWIN, 13 BAJO SANTA CRISTINA - PERILLO - OLEIROS, 15175 - A CORUÑA - TELÉFONO - 981 639 509 - 981 639 997, FAX - 981 639 998  
ramoncorrochano@sitag.net



Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...3/02/14...

Certifico:  
El Secretario, P.D.

## I. MEMORIA



## AGENTES

### Promotor

Federación Gallega de Fútbol

G-15055890

Menéndez Pelayo, 18 2º, 15005 - A Coruña

Teléfono 981121786

Representada por D. José García Liñares con NIF 32404696-L

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..3/02/14.....  
Certifico:  
El Secretario, P.D.

### Proyectista

Ramón Corrochano Casares, Arquitecto colegiado con el número 231 del COAG.

Ramón Corrochano Royo, Arquitecto colegiado con el número 4043 del COAG.

Socios profesionales de la sociedad Sitag Arquitectura, S.L.P.

Número de colegiación 20263 del COAG.

B-70286059

Darwin, 13 Bajo, Santa Cristina - Perillo - Oleiros, 15172 - A Coruña

Teléfono 981639509 - Fax 981639998

ramoncorrochano@sitag.net

## ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en suelo urbano en la zona de San Pedro de Visma, A Coruña. Es una parcela dotacional de titularidad pública, concesión municipal a favor de la Federación Gallega de Fútbol, con referencia catastral 6424904NJ4062S0001WZ.

La parcela está libre de edificaciones y cuenta con una superficie total de 6.466m<sup>2</sup>. Limita por el norte y oeste con una parcela de uso docente donde se ubican en la actualidad las instalaciones del colegio Calasancias. Por el este, es colindante con parcelas de propiedad privada. Por el sur limita con una parcela de sistema general de espacios libres donde se situará el futuro Parque de San Pedro de Visma.

Para actuar en el ámbito de esta parcela el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña exige la redacción de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación volumétrica en que se materializará la edificabilidad de dicha parcela.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...3/02/14...  
Certifico:  
El Secretario, P.D.



## OBJETO

El preceptivo Estudio de Detalle se redacta con objeto de cumplir con lo establecido en el Artículo 7.2.8. del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2013, Norma Zonal 8. Equipamientos, ordenanza de aplicación a la parcela. En su punto 4. Condiciones de la edificación, se establece que la ordenación volumétrica de las parcelas de equipamiento se fijará mediante un Estudio de Detalle.

La finalidad de dicho Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes edificables de la parcela. Se definen asimismo alineaciones y altura de la edificación, retranqueos, separación a linderos y entre edificaciones, condiciones de ocupación, altura de pisos y alturas libres.

## MARCO NORMATIVO

**Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia. Artículo 73º. Estudios de detalle**

1. En desarrollo de los Planes generales, Planes Parciales y Especiales, se podrán redactar estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

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 la 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.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...3/02/14...  
Certifico:  
el Secretario. P.D.



Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico. Artículos 65 y 66

#### Artículo 65

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

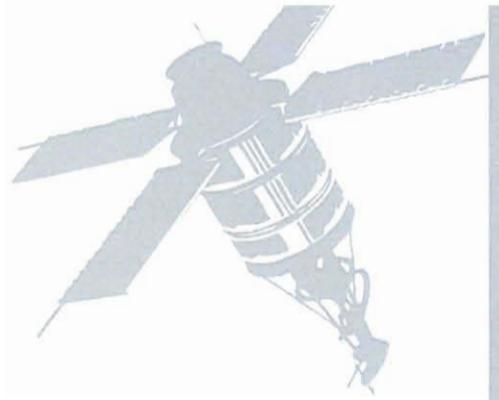
c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..3/02/14.....  
Certifico:  
El Secretario, P.D.



5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

#### **Artículo 66**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el núm. 3 artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### **Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2013. Artículos 1.2.2 y 7.2.8**

##### **Artículo 1.2.2. Instrumentos de planeamiento de desarrollo**

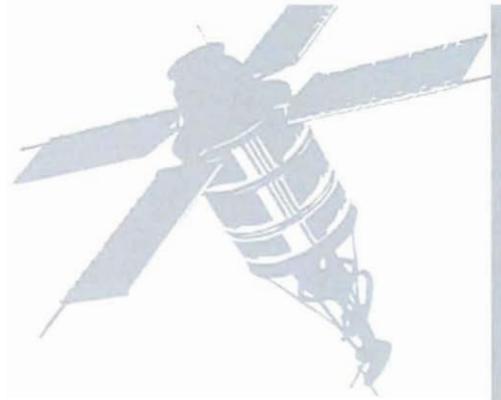
Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

1. Los Planes Parciales
2. Los Planes Especiales
3. Los Estudios de Detalle

Según el contenido del art. 73 de la LOUGA, para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el suelo urbano y de los planes parciales en el suelo urbanizable.

Para todo lo que se refiera al contenido y tramitación de estos instrumentos se estará a lo

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de .3/02/14.....  
Certifico:  
El Secretario, P.D.



dispuesto en la legislación aplicable.

#### **Artículo 7.2.8. Norma Zonal 8. Equipamientos**

##### **1. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de equipamientos, general o local, en el plano O.6 “Zonificación” del suelo urbano.

##### **2. Tipología característica**

La tipología edificatoria dependerá de la norma zonal predominante en la que se integra la parcela de equipamiento.

##### **3. Obras admitidas**

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

##### **4. Condiciones de la edificación**

A los efectos de edificación de las parcelas de equipamiento hay que distinguir los siguientes casos:

- a) Equipamientos privados.
- b) Equipamientos públicos.
- c) Campus Universitario de Elviña.

La ordenación volumétrica se fijará mediante un estudio de detalle.

##### **4.1. Condiciones comunes.**

Las parcelas de equipamiento con elementos incluidos en el Catálogo deberán cumplir las normas del Título IV, para la modificación de su parcela, la implantación de usos y las intervenciones en los inmuebles.

Las demás parcelas de equipamiento deberán cumplir las normas de uso del Título V y las generales de la Edificación del Título VI de estas Normas, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

- 1) Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones, se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima:

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ..3/02/14..  
Certifico:  
El Secretario, P.D.



- En suelo urbano o planeamientos de desarrollo de suelo urbano, se considerará parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.
- En suelo urbanizable, cuando los planes parciales remitan a la presente regulación, las superficies serán las señaladas en la normativa sectorial específica o Título V del Plan General, y en su defecto, la de mil (1.000) metros cuadrados.
- No se autorizan parcelaciones ni segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.

## 2) Altura de pisos y altura global.

La altura de pisos será como máximo la establecida en las Normas Generales.

La altura global de la edificación tomará como referentes máximos la altura en metros que sea de aplicación según la zona, en los casos en que esté determinada. Las plantas edificadas podrán tener la altura libre que funcionalmente requieran, sin que ello pueda ser argumentado para incrementar la altura en metros equivalente para la correspondiente zona, aunque se mantuviera el número de plantas. En el caso de los equipamientos privados con uso sanitario, el estudio de detalle, podrá modificar esta altura en metros, siempre que no se supere la edificabilidad máxima en cada caso.

### **4.3. Equipamientos públicos**

Los equipamientos y dotaciones se adaptarán tipológicamente a la ordenación de la zona donde se encuadran y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma, respetando y manteniendo las alineaciones de su manzana y colindantes. El resto de los parámetros urbanísticos son libres. No obstante, se podrá adaptar las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Cuando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán con jardinería y arbolado.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 3/02/14  
Certifico:  
el Secretario. P.D.



## MEMORIA URBANÍSTICA

MEMORIA URBANISTICA	
SITUACION	SAN PEDRO DE VISMA - A CORUÑA
PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE A CORUÑA 2013
CLASIFICACION SUELO	SUELO URBANO
CALIFICACION	DOTACIONAL - SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO
CATEGORIA	CONTINGENCIA
TITULARIDAD	PUBLICA
ORDENANZA	NORMA ZONAL 8 - EQUIPAMIENTOS
SERVICIOS EXISTENTES	ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ALUMBRADO, TELECOMUNICACIONES, ACCESO RODADO
EXIGENCIAS PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE A CORUÑA 2013	
PARCELA MINIMA	500m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	LIBRE

## PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA

La finalidad del Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes edificables de la parcela. Se definen asimismo alineaciones y altura de la edificación, retranqueos, separación a linderos y entre edificaciones, condiciones de ocupación, altura de pisos y alturas libres.

Se proponen los siguientes parámetros para fijar la volumetría que aloje la edificabilidad de la parcela, de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña 2013 y respetando los parámetros que fija dicho planeamiento.

### Alineaciones y altura de la edificación

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano 001 "Condiciones de la edificación". La altura máxima de la edificación no superará los 15m.

### Retranqueos, separación a linderos y separación entre edificaciones

La edificación guardará un retranqueo de al menos 6m. Se dispondrá de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a 6m respecto del lindero correspondiente. Cuando en la parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, y como mínimo de 6m.

Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de 3/02/14  
 Certifico:  
 El Secretario, P.D.



### Número de plantas y condiciones de ocupación

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 (planta baja y dos plantas). En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie de la parcela edificable. Bajo rasante y se permitirá la ocupación total de la parcela, excepto el retranqueo a alineación.

### Altura de pisos y altura libre

La altura de pisos, distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, no superará los 5m en planta sótano o semisótano y los 4,5m en las plantas restantes. La altura libre mínima, distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, será la establecida según las condiciones de los usos en el Plan General de Ordenación Municipal.

ORDENACIÓN PARCELA			
PARAMETROS ESTABLECIDOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE			
OCUPACION MAXIMA	50% SOBRE RASANTE	100% BAJO RASANTE, DESDE RETRANQUEO	
ALINEACIONES	GRAFIADAS EN PLANO DE ORDENACION		
ALTURA EDIFICACION	≤15m		
RETRANQUEO MINIMO	≥6m		
SEPARACION LINDEROS	≥6m		
SEPARACION EDIFICAC.	≥ALTURA CORONACION MAYOR y ≥6m		
NUMERO DE PLANTAS	3[B+2] SOBRE RASANTE		
ALTURA DE PISOS	PS≤5m	PB≤4,5m	P1-P2≤4,5m
ALTURA LIBRE	LA ESTABLECIDA SEGUN EL USO EN EL PXOM		

Se refleja en el plano de ordenación la alineación, el retranqueo obligatorio y la separación a linderos, así como la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

La altura de la edificación se medirá en vertical desde el terreno natural en contacto con la edificación, en el punto medio de la línea de fachada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

### TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En la tramitación de este documento se cumplirá lo dispuesto en los artículos 86, 89 y 90 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal en  
sesión de 3/02/14  
Certifico:  
El Secretario. P.D.



#### Artículo 86°. Tramitación de planeamiento de Desarrollo

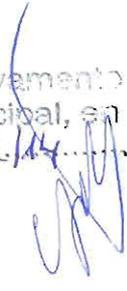
2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por el plazo mínimo de 20 días mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

Oleiros, Enero de 2014  
Los Arquitectos

Ramón Corrochano Casares

Ramón Corrochano Royo

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...3/02/14....  
Certifico:  
El Secretario, P.D.



## II. PLANOS