

631/158/2014
EDD 5/14
ID. 10046

10. AI

PID

Diligencia: No extiende para hacer ocular
que el documento del EDD 5/14
se presenta con fecha 21/07/14
para su tramitación
El funcionario encargado,
[Signature]

TITULO ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL
COLEGIO SANTA MARÍA DEL MAR

EDIFICIO DE PLANTA BAJA

DESTINO USO ESCOLAR

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de 28 JUN 2014
Certifico:
El Secretario, P.D. *[Signature]*

PROMOTOR COLEGIO SANTA MARÍA DEL MAR

SITUACIÓN Avda. del Pasaje, nº 69 - A Coruña

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 22 DEC 2014
Certifico:
El Secretario, P.D. *[Signature]*

ARQUITECTO FERNANDO POUSADA PORTEIRO

FECHA JULIO DE 2014

[Handwritten mark]

INDICE:

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de.....23 XULI 2014.....
Certifico:
El Secretario, P.D. [Firma]

1- ENCARGO DEL DOCUMENTO

2- ÁMBITO DEL ESTUDIO DEL DETALLE

3- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVO

3.1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.2- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN SOBRE LA PARCELA

3.3- NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

3.3.1- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

3.3.2- SERVIDUMBRE DE FERROCARRIL

3.4- ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA PARCELA

3.5- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE
ORDENACIÓN SOBRE LA PARCELA

4- CONDICIONES ESTÉTICAS

5- PLANOS

6- ANEXOS

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de22 DEC 2014.....
Certifico:
El Secretario, P.D. [Firma]

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de.....2.8.XIII.2014.....
Certifico:
El Secretario, P. D. 

1. ENCARGO DEL DOCUMENTO

Promotor: Colegio Santa María del Mar., con C.I.F.: R1500012H. Representante legal D. Isidro González Modroño con N.I.F.: 09.667.185-D y domicilio: C/Fonseca, nº8 - 15004 A Coruña.

Arquitecto: D. Fernando Pousada Porteiro, Colegiado nº 2.291 del C.O.A.G. N.I.F.: 32.753.754 – Y, y con domicilio: Plaza de Santa Gema, Bloque 7 - 6º D. 15.174 - Fonteculler - Culleredo (A Coruña).

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de.....2.2.DEC.2014.....
Certifico:
El Secretario, P. D. 

2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con fecha 11 de mayo de 20 extiende el Ayuntamiento de A Coruña un Informe Urbanístico acerca del Colegio "Santa María del Mar" situado en la avda. del Pasaje, nº 69, D.P. 15006 de A Coruña. En dicho documento se informa que la parcela del colegio, según el PXOM de A Coruña, revisado y adaptado en 1998, está clasificada como suelo Urbano Consolidado dentro del Área de Planeamiento Incorporado API S35 del PXOM (Ordenación del frente de la Ría del Burgo). La parcela está calificada como Dotacional de Equipamiento Docente.

La ordenanza de aplicación es la NORMA ZONAL 11 "Equipamientos", que cuenta con una modificación puntual aprobada definitivamente por el Pleno del 12/11/01, y publicada en el BOP del 14/12/01.

Dado que el colegio precisa adaptar sus instalaciones, se redactó el presente ESTUDIO DE DETALLE, en conformidad con lo estipulado en el apartado a.2) del punto 4. Condiciones de la edificación, que indica que "La ordenación de volúmenes se realizará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá garantizar que no se ocasionan perjuicios ni se altera la ordenación de los predios colindantes.

3 MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es el de definir de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación a través del presente ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, para la construcción de una Cubierta para la pista de hockey existente, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

3.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN SOBRE LA PARCELA

Como consecuencia de las determinaciones establecidas en el PGOM, y de los reajustes necesarios de la delimitación y ordenación, se justifica la tramitación de este Documento, con la finalidad de concretar los aspectos contemplados en él, previo al desarrollo edificatorio.

La necesidad del Estudio de Detalle como instrumento para conseguir los objetivos fijados en el planeamiento, deriva de la propia legislación urbanística, al ser estos documentos los que tienen atribuidas las funciones de completar y reajustar las alineaciones y rasantes, además de la ordenación de los volúmenes edificables en el Suelo Urbano, tal y como se indica en el Art. 73.1 de la LOUG.

PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA (REVISADO Y ADAPTADO EN 1998)

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 23 XULL. 2014
Certifico:
El Secretario, P. D.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña fue aprobado en sesión ordinaria el día 19 de octubre de 1998, y publicado en el BOP el día 14 de Noviembre de 1998.

Así mismo se ha tenido en cuenta la Modificación puntual de la Norma Zonal 11 "Equipamientos" que se aprobó definitivamente por el Pleno del día 12 de noviembre de 2001, y publicada en el BOP del día 14 de diciembre de 2001.

DETERMINACIONES DEL PGOM ACERCA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

La redacción del presente Estudio de Detalle se atenderá a lo estipulado en el Art 1.2.2. Instrumentos de planeamiento, apartado 3, del PGOM de A Coruña en el que se dice:

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento: Los Estudios de Detalle, para completar, adaptar o concretar las Determinaciones del Plan General en suelo urbano y de los Planes Parciales en el suelo urbanizable y rústico común apto para urbanizar.

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 22 DEC. 2014
Certifico:
El Secretario, P. D.

3.3 NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

3.3.1 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Son de aplicación las servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60 de 21 de julio (BOE 173 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72 de 24 de febrero (BOE 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE 218, de 11 de septiembre) y por Real decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE 303, de 19 de diciembre), que desarrolla el artículo 51 de la Ley 48/60 sobre Navegación Aérea.

Así como, el Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña (BOE, 64, de 14 de marzo de 1996).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de A Coruña aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2001 (B.O.E. no 220, de 13 de septiembre) definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Afecciones sobre el Territorio.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al 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 viario o vía férrea.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía incluida en el Estudio de Detalle, las cotas del terreno en el área de intervención se encuentran aproximadamente por debajo de 20 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 137 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que no se modifica mediante el presente Estudio de Detalle, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones previstas, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

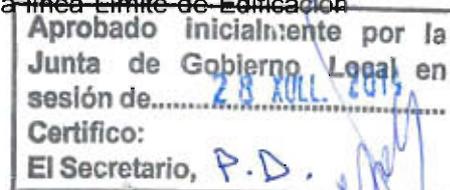
Se adjunta plano de "Afecciones de Servidumbres Aeronáuticas" de la zona del Pasaje.

3.3.2 SERVIDUMBRE DE FERROCARRIL

Son de aplicación las servidumbres de ferrocarril establecidas conforme a la Ley 39/2003 de 17 de noviembre (BOE 276 de 18 de noviembre) del sector ferroviario, el Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre (BOE 315, de 31 de diciembre) por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y por la Orden de Fomento 2230/2005, de 6 de julio (BOE de 12 de julio de 2005), por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

Solicitada la autorización a Adif, nos remite con fecha 17 de junio de 2014 la autorización de las obras ya que las mismas se encuentran fuera de la Zona de Protección y de la línea Límite de Edificación del Ferrocarril.

Se adjunta escrito de contestación el los Anexos a este documento.



3.4 ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA PARCELA

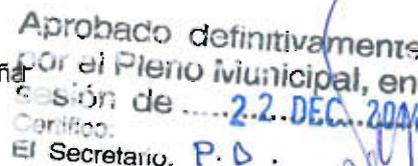
El objeto del presente documento es el de definir de modo preciso las características generales de la obra para la construcción de una Cubierta para la pista de hockey existente, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

La lista de hockey existente que se pretende cubrir se encuentra aislada en la parcela y no afeta a la ordenación del resto de la parcela

3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION SOBRE LA PARCELA

Desarrollo de los Parámetros del P.G.O.M. del ayuntamiento de A Coruña

Art. 7.2.11. NORMA ZONAL 11. EQUIPAMIENTOS.



1. Ámbito

Comprende las áreas delimitadas y grafiadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con la trama de equipamientos, que se corresponden con las instalaciones de alguno de los usos de equipamiento regulados en el Título V y así calificados en el Plan General, tanto sean de carácter público como privado.

2. Uso y tipología característicos

En todos los casos el uso característico es el de EQUIPAMIENTO y la tipología edificatoria responde a la específica de la actividad desarrollada, bien con características de edificación abierta o cerrada.

3. Obras admitidas

Se admiten todas las incluidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I.

4. Condiciones de la edificación

Se regularán por las condiciones de la norma zonal en que esté incluido el equipamiento, y por la normativa específica y sectorial del tipo de equipamiento al que corresponda la actividad desarrollada.

a) Para determinar la edificabilidad correspondiente a las parcelas, se distinguen dos situaciones:

a.1) Parcelas aún no edificadas:

Su edificabilidad se determinará por aplicación de los siguientes parámetros.

- Las parcelas de equipamiento incluidas dentro de la Norma Zonal 2 tendrán una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² y ordenación de volumen mediante Estudio de Detalle.

- Las parcelas de equipamiento incluidas dentro de la Norma Zonal 4 de Colonias Protegidas, 5 de Edificación en vivienda unifamiliar ó 6, suelo urbano de núcleos, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 3, de edificación abierta, con limitación de altura máxima a cuatro (4) plantas y edificabilidad máxima de un (1) m²/m².

a.2) Parcelas edificadas:

Con carácter general, la edificabilidad será la existente en el momento de entrada en vigor del P.G.O.M. incrementada en un 20%. No obstante, en el caso de parcelas edificadas cuya edificabilidad real no alcance las permitidas en el apartado a.1) anterior, se aplicarán estas.

La ordenación de volúmenes se realizará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que deberá garantizar que no se ocasionan perjuicios ni se altera la ordenación de los predios colindantes

En los casos de edificios o parcelas catalogadas se tendrán en cuenta las limitaciones impuestas por el nivel de protección a que estén sometidas.

Se 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 a continuación:

b) Parcela mínima.

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

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 norma zonal, las superficies serán las señaladas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente, 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.

e) Altura de pisos.

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

Parcela existente: 50.000 m².

Edificabilidad existente: 13.736,17 m².(0,275 m²/m²)

Edificabilidad proyectada: 14.782,39 m².(0,295m²/m²)

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de... 2.2.DEC.2014
Certifico:
El Secretario, P.D.

La parcela sobre la que se concentra la edificación del colegio y que es objeto de este Estudio de Detalle tiene las superficies que se indican en la siguiente tabla.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 28.XULL.2013...
Certifico:
El Secretario, P. D.

Superficies (m²)

Edificio	Superficie (m ²)	Volumen (m ³)
Edificio Principal	9.246,70	31.751,57
Comedor-Biblioteca	1.576,90	10.817,46
Pabellón	1.344,00	13.440,00
Patio Cubierto	1.568,57	16.622,42
Total	13.736,17	67.490,83
Edificabilidad	0,275 m²/m²	
Cubierta Pista de Hockey	1.046,22	7206,32
Total con Ampliación	14.782,39	74.697,15
Edificabilidad con Ampliación	0,295 m²/m²	

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 22.DEC.2014...
Certifico:
El Secretario, P. D.

En base a estos datos, la edificabilidad total está muy por debajo de 1,5 m²/m².

Por todo ello, la edificación proyectada cumpliría con las condiciones que se indican en este Estudio de Detalle.

4 CONDICIONES ESTÉTICAS

Teniendo en cuenta que, según la cartografía incluida en el Estudio de Detalle, las cotas del terreno en el área de intervención se encuentran aproximadamente por debajo de 20 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 137 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que no se modifica mediante el presente Estudio de Detalle, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones previstas, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Fdo. FERNANDO POUSADA PORTEIRO

A Coruña, julio de 2014