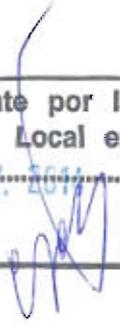


631/238/2014 915
ID 10057 ✓

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 2 MAR 2015 ...
Certifico:
El Secretario, PD



Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de ... 28 NOV 2014 ...
Certifico:
El Secretario, PD



ESTUDIO DE DETALLE DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL EN LOS ROSALES

Crtra de los Fuertes, 12 -15011 A Coruña

Septiembre 2014

SOLICITANTE : FUNDACIÓN REMANSO
ARQUITECTO: M^a DEL VALLE GARCÍA GONZÁLEZ

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del EDD 7/14
se presenta con fecha 15/10/2014
para su tramitación
El funcionario en cargo.



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ~~... 2 MAR 2015 ...~~
Certifico:
El Secretario, PD

INDICE GENERAL

- A. INTRODUCCION
- B. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 1. AGENTES
 - 2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 4. LEGISLACIÓN Y SITUACIÓN URBANÍSTICA
 - 5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 6. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA
 - 9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE GALICIA Y CTE
- C. INDICE DE PLANOS

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de ~~... 20 NOV. 2014 ...~~
Certifico:
El Secretario, PD

Valle García Gonzalez
c/Montroig 4-Bajo
15001-A CORUÑA
info@vallearquitectos.com

Nº coag 3643
tel/fax 881.968.519
Móvil 600.433.288

1.

A. INTRODUCCION

El presente documento es copia de su original del que es autor la arquitecta M^a del Valle García González. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 20 NOV. 2014 ...
Certifico:
El Secretario, PD

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de ... 2 MAR 2015 ...
Certifico:
El Secretario, PD

B. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. AGENTES

SOLICITANTE

FUNDACION REMANSO
 Avda. Montserrat 10, bajo
 15.009, A Coruña
 NIF. G15710445

ARQUITECTO

Mª del Valle García González nº COAG 3643
 C/Montroig 4-Bajo, 15001, La Coruña
 N.I.F: 32781114 L

Aprobado inicialmente por la
 Junta de Gobierno Local en
 sesión de... 28 NOV. 2014
 Certifico:
 El Secretario, PD

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de... 2 MAR. 2015
 Certifico:
 El Secretario, PD

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

En la parcela objeto de este documento, ubicada en el polígono de los Rosales de A Coruña, se encuentra un equipamiento público destinado a Residencia de Mayores según proyecto redactado en el año 2.000 por el Arquitecto Jacobo R-Losada Allende.

Debido a las nuevas necesidades del centro, se plantea la necesidad de su ampliación. El PGOM de A Coruña, y en concreto al Art. 7.2.8-Norma Zonal 8. Equipamientos, 4.1 Condiciones de la Edificación establece en sus previsiones que la ordenación volumétrica de las parcelas de equipamiento se fije mediante un estudio de detalle. En este sentido se redacta el presente documento.

3. AMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de actuación corresponde a la parcela de Equipamiento Público Asistencial AS (pb) de dirección postal, Crta de los Fuertes, 12 - 15011 de A Coruña

Linda: Al Noroeste con Parcela de Equipamiento Administrativo público (AD) (Pb)

Al Nordeste con la Calle Simón Bolívar

Al Sudeste con el API K19

Al Sudoeste con la Estrada Os Fortes (O carretera al Monte de San Pedro)

SOLAR

Se trata de una parcela de forma sensiblemente trapezoidal, con pendiente descendente en sentido este-oeste.

La superficie total del terreno es de 6.181,00 m2. de los cuales actualmente se ocupa en planta baja un total de 1.198,40 m2. según proyecto. La topografía es algo irregular, encontrándose la parcela prácticamente a cota en su linde con carretera de los Fuertes y presentando un desnivel en su encuentro con la calle Simón Bolívar, de entre 1 y 4 metros. El interior de la parcela presenta así mismo áreas prácticamente a nivel y zonas de cierta pendiente que pueden apreciarse en los planos de estado actual del presente documento.

PREEXISTENCIAS

La actual edificación se encuentra asentada hacia la zona norte de la parcela y consta de dos volúmenes comunicados uno de planta baja y el otro de B+5, realizado al amparo de la Normativa Anterior, PGOM 1998.

4. LEGISLACIÓN Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

El presente Estudio de detalle se elabora dando cumplimiento a las siguiente legislación y normativa específica

- Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia con sus sucesivas modificaciones (LOUGA), y Reglamento de Planeamiento (RP).
- PGOM de A Coruña 2013
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la ley sobre el régimen del Suelo y ordenación Urbana (artículo 66)

La parcela objeto de este Estudio de detalle, conforma en su totalidad el equipamiento de Bienestar y Asistencial (AS) de titularidad Pública (Pb) grafiado en el plano de zonificación del PGOM 2013 en su hoja 016. Y, como puede apreciarse, límite con el Espacio Urbano

5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La LOUGA, según su artículo 73, indica:

Subsección 5ª. Estudios de detalle

Artículo 73. Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

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

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

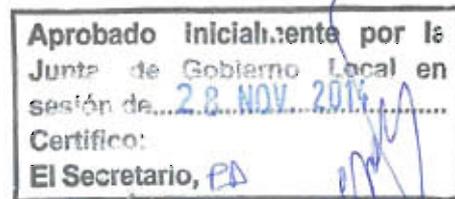
- Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.*
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
- Parcelar el suelo.*
- Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
- Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objetivo de Ordenar los volúmenes edificables, y en ningún caso se altera el destino urbanístico del suelo, que continúa siendo Equipamiento Público Asistencial.

No se incrementa el aprovechamiento urbanístico que el Plan permite, como se justifica en el punto 7.- *Justificación Urbanística* de este Estudio de Detalle.

No se reducen o se modifican las superficies destinadas a viales espacios libres o dotaciones públicas.

No se prevén aperturas de viales de uso público.



No se aumenta la ocupación del suelo, ni las alturas máximas ni la intensidad del uso que permite el PGOM 2013

No se parcela el Suelo.

No se infringen las limitaciones que impone el PGOM 2013.

No se establecen nuevos usos y ordenanzas.

**Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de..... 28 NOV. 2014**
Certifico:
El Secretario, PD

6. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Así mismo el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la ley sobre el régimen del Suelo y ordenación Urbana en su artículo 66 indica:

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 número 1 del 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.*

La presente memoria justificada cumple con el punto 1.

Se realiza una propuesta de volúmenes de movimiento. Como se refleja de lo indicado en el PGOM-2013, Norma Zonal 8- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, los parámetros que no están supeditados a regulación, como es el caso de la edificabilidad, son libres. Por tanto las determinaciones previstas en el plan, al igual que las que se obtienen en el Estudio de detalle en lo que se refiere a la edificabilidad, es la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación según las condiciones de volumen que se proponen en el apartado correspondiente.

Se representan planos a escala 1/500 en los que se precisa claramente la nueva ordenación volumétrica y su relación, con la preexistente y su entorno de parcela y colindantes.

7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se justifica el cumplimiento del PGOM 2013 vigente, cuyas determinaciones deberán de ser observadas por las correspondientes ampliaciones que se desarrollen en función del presente documento

Art. 7.2.8.- NORMA ZONAL 8. EQUIPAMIENTOS.

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.

TÍTULO 1

Art. 1.4.10.- Obras de nueva edificación

(...)

c.- Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

4.- Condiciones de la edificación

Valle García Gonzalez
c/Montroig 4-Bajo
15001-A CORUÑA
info@vallearquitectos.com

por el Pleno Municipal, en
sesión de ~~.... 2 MAR 2015~~
Certifico:
El Secretario, (P)

Nº coag 3643
tel/fax 881.968.519
Móvil 600.433.288

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

- 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:

- 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.

La parcela es de 6.181 m²

2) Altura de pisos y altura global.

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

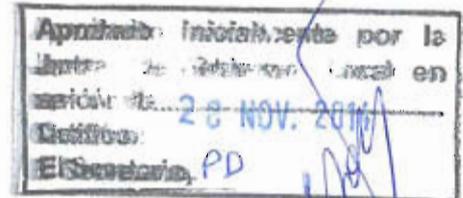
La altura global de la edificación tomará como referentes máximos la altura en metros que sea de aplicación según la zona, en los casos en que esté determinada. Las plantas edificadas podrán tener la altura libre que funcionalmente requieran, sin que ello pueda ser argumentado para incrementar la altura 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.

Por tanto en el caso que nos ocupa la altura se tomará de referencia la de la zona 1 (2) en la que se ubica:

Art. 7.2.1.- NORMA ZONAL 1. EDIFICACIÓN SINGULAR

2.- Tipología característica.

(...)



- Subzona 1(2).- Ordenaciones singulares dentro de tipologías edificatorias de manzana cerrada.

4.- Condiciones de la edificación

a) Para el cómputo de la edificabilidad existente que sea substituida se aplicarán los mismos criterios, tanto para la superficie que se suprime como para la que se repone, de conformidad con las determinaciones legales vigentes.

b) La nueva edificación no podrá superar los parámetros de posición y forma de la norma zonal de Ensanche (norma 2) para la subzona 1(2);

Y la Norma 2 respecto a las alturas nos indica:

f)- Número de plantas edificables.

1.- La altura máxima para la norma zonal 2, para anchos de calle superiores a los señalados en cada caso, es ocho plantas. En el número de plantas se incluye la planta baja y es obligatorio.

En la configuración asimilable periférica obtenemos:

Configuración periférica

Ancho de calle (A) Alturas

$A < 15 \text{ m}$ 4

$A \geq 15 \text{ m}$ 6

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local en
sesión de... 28 NOV. 2014
Certifico:
El Secretario, PD

El ancho de la calle Simón Bolívar es inferior a 15m, es por ello que en el presente estudio de detalle se propone una ampliación de altura máxima 4 (B+3).

4.3.- Equipamientos públicos

Los equipamientos y dotaciones se adaptarán tipológicamente a la ordenación de la zona dónde 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.

Mediante el presente estudio de detalle se determinan los parámetros urbanísticos para la configuración del volumen de las ampliaciones, creando un área de movimiento en planta de la edificación y limitando el volumen en altura.

La edificabilidad permitida, será aquella que cumpla los parámetros de volumen especificados.

Valle García Gonzalez
 c/Montroig 4-Bajo
 15001-A CORUÑA
info@vallearquitectos.com

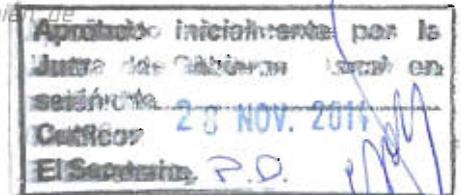
Nº coag 3643
 tel/fax 881.968.519
 Móvil 600.433.288

Ante el Comité de Equipamiento
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ... - 2 MAR. 2015
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

(...)

EQUIPAMIENTOS EN GENERAL:

Los equipamientos públicos y privados deberá ser destinados al uso señalado por el plan general. No obstante lo anterior, los equipamientos de titularidad pública podrán substituir el uso previsto en el plan general, por otro uso también de equipamiento público, por el procedimiento previsto legalmente.



8. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

GENERALES

El presente estudio de detalle de acuerdo con la legislación vigente, viene a concretar el desarrollo urbanístico, proponiendo la ordenación de volúmenes en la parcela de Equipamiento Público Asistencial AS (pb) de dirección postal Crta de los Fuertes, 12 - 15011 de A Coruña, ubicada en el polígono de los rosales.

La necesidad de ampliación del equipamiento en orden a la demanda de nuevas plazas, mejorar el servicio dotándolos de espacios más adecuados para la atención asistencial y la actualización de las instalaciones; supone la edificación de nuevos volúmenes que se ordenarán según el presente Estudio de Detalle.

VOLÚMENES DE MOVIMIENTO

Las ampliaciones que se planteen quedarán insertas en los volúmenes de movimiento A B y C grafiados en los planos Normativos de planta y alzados (PN.01 Y PN.02) correspondientes de este documento.

El volumen denominado como A, ocupa un área de movimiento de 1.345 m², conforma una L con la edificación existente, y dará cabida al grueso de las nuevas instalaciones, servicios, y áreas de residencia. Se encuentra retranqueado respecto a los límites de la parcela y a colindantes, cumpliendo con la normativa vigente. Como máximo contará con 4 alturas (B+3) y en ningún caso superará lo indicado en el plano de alzado Normativo del presente documento. Altura en todo caso muy inferior a los 20m de la edificación asistencial actual y de las 9 alturas de la edificación residencial colindante al Este.

Este volumen se complementará con otros dos, B de 232 m² y C de 85 m² de ocupación de área de movimiento, la edificación que se proponga deberá estar adosada a la fachada sur del actual edificio. Estos volúmenes contarán con 1 altura pudiendo ser abiertos (porche) o cerrados.

Fuera de estos volúmenes solo se autorizarán los vuelos y cornisas o aleros según regula el PGOM 2013 en su Norma zonal 2.

Las alturas se medirán sobre la rasante natural del terreno donde se ubiquen y según indica el PGOM 2013.

Estas geometrías y posicionamiento en parcela son las que mejor resuelven las necesidades de ampliación, conexión con lo existente, accesibilidad, iluminación, ventilación y diseño de las nuevas necesidades.

EDIFICABILIDAD

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación según las condiciones de volumen anteriores.

RELACIÓN CON EDIFICACIONES COLINDANTES Y ENTORNO

En relación con las edificaciones circundantes, la presente propuesta de ámbitos de movimiento de la futura edificación, no menoscaba las actuales condiciones de habitabilidad, iluminación o ventilación de los colindantes.

Al este, en la calle Simón Bolívar, el punto más desfavorable del ámbito de movimiento de la edificación se encuentra a 12m de la alineación de la edificación residencial (hoy solar no edificado), distancia más que suficiente para mantener las condiciones de iluminación y ventilación normativas.

No afecta en ningún caso a su colindante norte al planearse las áreas nuevas de movimiento al sur y alineadas con la edificación preexistente y hacia el sur de la parcela.

Así mismo no afecta a la edificación lindante al Sur, al planearse los nuevos volúmenes sesgados dentro de la parcela y estar retranqueados respecto a ese linde.

Al Oeste la parcela linda con la carretera de los Fuertes, límite del espacio urbano, por lo que no hay afecciones.

PARCELA

Dada la topografía irregular y las diferencias de cota respecto a la rasante de la calle Simón Bolívar, el resto de la parcela será acondicionada para resolver los problemas de accesibilidad mediante rampas, escaleras, viales de circulación, aparcamientos y áreas de carga y descarga, con el mínimo impacto posible sobre el terreno. Los espacios libres deberán de ser tratados con ajardinamiento.

El resto de parámetros urbanísticos, deberán de ajustarse a lo indicado en el PGOM 2013

9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE GALICIA Y CTE

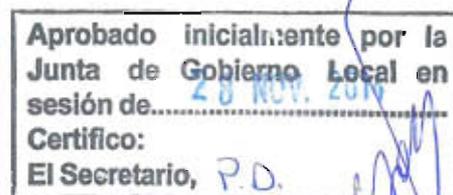
Los proyectos de desarrollo de los distintos elementos recogidos en el presente estudio de Detalle, contemplarán el cumplimiento del decreto 35/2000 (D.O.G. 29.02.00) y su modificación 74/2013 (D.O.G. 22.05.2013) de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la comunidad de Galicia, en aquellos aspectos que les sea de aplicación.

Así mismo se contemplarán los contenidos del CTE Código Técnico de la Edificación que les son de aplicación.

La Coruña, Septiembre 2014
Fdo el Arquitecto:



Mª del Valle García González
COAG nº 3643



Valle García Gonzalez
 c/Montroig 4-Bajo
 15001-A CORUÑA
 info@vallearquitectos.com

Nº coag 3643
 tel/fax 881.968.519
 Móvil 600.433.288

Aprobado definitivamente
 por el Pleno Municipal, en
 sesión de ... 2 MAR. 2015
 Certifico:
 El Secretario, P.D.

6. INDICE DE PLANOS

PLANO	NOMBRE	ESCALA
INF01.	EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE ACTUACION	1/2500
INF02.	NORMATIVA URBANISTICA	1/500
EA01.	ESTADO ACTUAL: PLANTA BAJA	1/500
EA02.	ESTADO ACTUAL: PLANTA TIPO	1/500
EA03.	ESTADO ACTUAL: PLANTA DE CUBIERTAS	1/500
EA04.	ESTADO ACTUAL: ALZADOS	1/500
PN01.	PLANO NORMATIVO: PLANTA	1/500
PN02.	PLANO NORMATIVO: ALZADOS	1/500
PN03.	VOLUMETRIAS	
ANX.01	RECORRIDO FOTOGRAFICO 1	
ANX.02	RECORRIDO FOTOGRAFICO 2	

La Coruña, Septiembre 2014
 Fdo el Arquitecto:



Mª del Valle García González
 COAG nº 3643

Aprobado inicialmente por la
 Junta de Gobierno Local en
 sesión de ... 28 NOV. 2014
 Certifico:
 El Secretario, P.D.