

**G L F**

631/2018/52 EDD-2/18  
REXISTRO DE ENTRADA: 23/02/2018  
ID 10102

**ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES PARA DOS VIVIENDAS PAREADAS**  
**SITUACIÓN:** AVENIDA NUEVA YORK, Nº20 Y COLINDANTE, ZAPATEIRA, A CORUÑA  
**PROMOTORES:** MARÍA LAMAS REGUEIRA Y JOSÉ RAMIRO GONZÁLEZ INSUA  
**ARQUITECTOS:** JUAN CARLOS GIL ANDRADE. PABLO FIDALGO LONGUEIRA  
**FECHA:** FEBRERO 2018

## CONTENIDO

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
1.1.	ANTECEDENTES.....	4
1.2.	OBJETO.....	5
1.3.	JUSTIFICACIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO .....	5
1.4.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	6
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	13
2.1.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.....	13
2.2.	ORDENACIÓN PROPUESTA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.....	13
2.3.	NORMATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE.....	14
3.	ANEXOS.....	19
3.1.	CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LOS DATOS CATASTRALES.....	19
3.2.	RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS .....	21
4.	PLANOS.....	22

**G L F**

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. ANTECEDENTES

#### 1.1.1. PROMOTORES

María Lamas Regueira, DNI 32.830.745-Q, residente en Pedralonga, 59 Bajo B, 15009, A Coruña.  
José Ramiro González Insua, DNI 34.899.910-D, residente en c/ Fraternidad, nº1, 6ºC, 15008, A Coruña.

#### 1.1.2. AUTORES DEL PROYECTO

Juan Carlos Gil Andrade, con DNI 32.820.099-L, arquitecto colegiado 3968 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, (COAG), delegación A Coruña.

Pablo Fidalgo Longueira, con DNI 52.433.019-B, arquitecto colegiado 2893 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, (COAG), delegación A Coruña.

#### 1.1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA PREVIA

- Con fecha 11 de febrero de 2016 se presenta por parte de la interesada María Lamas Regueira **Solicitud de Información Urbanística** con código de registro URBE 1000PU.
- Con fecha de 11 de marzo de 2016 se recibe **Informe Técnico de Información Urbanística** de la parcela, con nº expediente VAR-40/16, firmado por la Arquitecta municipal de Planeamiento, Beatriz Moar Ulloa.
- Con fecha de 5 de julio de 2017 se tramitó ante el Concello de A Coruña por parte de Gil Lago Fidalgo Arquitectos S.L.P. una "Solicitud de Información Urbanística" con código de asiento RMPE110EOM, con la finalidad de confirmar si para la parcela situada en la Avenida de Nueva York nº20 se podría obtener una Licencia de Obras para edificar una vivienda unifamiliar en base a considerar la parcela aislada y no reparcelable.
- Con fecha 9 de Agosto de 2017, la Sección de Licencias del Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda, emite escrito nº62111S06A3 dando respuesta a la citada Solicitud de Información Urbanística, en el que se hace referencia al informe redactado el 20 de julio de 2017 por la arquitecta técnica municipal Covadonga Sierra Martí, que concluye que *"Dado que la parcela lindante a la objeto de este informe está sin edificar, la parcela sita en la Avda. Nueva York, num. 20 no es una parcela aislada no reparcelable; por lo que no es viable la consideración del punto anteriormente descrito. Sin embargo, cabe la posibilidad de una reparcelación entre estas dos parcelas, ya que cuentan con más del 75% de la superficie mínima exigida cada una de ellas, en cuyo caso se deberán de ordenar de manera pareada con contacto físico de la edificación y respetando el resto de las condiciones zonales de la edificación, sin alterar la edificabilidad, ni la densidad de la vivienda por parcela. Todo ello, deberá de ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, según el primer párrafo del pto. 4.a) del artículo 7.2.5. del PGOM"*

## 1.2. OBJETO

El presente Estudio de Detalle se redacta al objeto de establecer la ordenación y fijar las condiciones para la futura construcción de dos viviendas pareadas en dos parcelas situadas en el entorno de la carretera de subida a la Zapateira DP-3006.

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle es el siguiente:

- Proyectar una ordenación de volúmenes para la edificación de dos viviendas pareadas.
- Establecer las rasantes y alineaciones para dicha ordenación.
- Concretar las condiciones estéticas de la composición.
- Fijar los parámetros urbanísticos para este suelo y la ordenación de volúmenes.
- Justificar el cumplimiento de la normativa urbanística.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO

### 1.3.1. CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de A Coruña, en su el art. 7.2.5.-Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar, fija para el ámbito de este estudio:

*"4.- Condiciones de la edificación.*

*a) Parcela mínima.*

*Subzona 1. 1.000 m<sup>2</sup>.*

*[...]*

*Se admiten reparcelaciones con parcelas del 75% de la superficie mínima establecida en cada subzona, en cuyo caso deberán ordenar de manera pareada con contacto físico de la edificación y respetando el resto de condiciones zonales de la edificación, sin alterar la edificabilidad ni la densidad de una vivienda por parcela. En todo caso deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes"*

Para la tramitación del presente Estudio de Detalle, se interpreta que la admisión de esta posible reparcelación contemplada por el Planeamiento, tiene como objeto dotar de la condición de solar a una finca que por sí misma carece de ella por alguna limitación. En el caso que nos ocupa, ambas fincas tienen la posibilidad de adquirir esta condición sin acudir a la figura de la reparcelación, pero se hace necesario el desarrollo de este Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para permitir la futura edificación de dos viviendas pareadas.

Complementariamente las consideraciones de un estudio de detalle quedan reflejadas en el Art. 79. Estudios de detalle de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.

*"1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:*

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

*2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:*

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico*

- c) Reducir las 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) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas. “

## 1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Se trata de dos parcelas situadas en el entorno de la carretera de subida al monte de la Zapateira, caracterizado fundamentalmente por la presencia de vivienda unifamiliar aislada, y de equipamientos docentes. En las proximidades se encuentra el campus universitario de la Universidad de A Coruña. Ambas parcelas se encuentran sin edificar, salvo un pequeño galpón en una de ellas. Las dos parcelas se encuentran delimitadas perfectamente, conformados sus límites con sendos cierres de bloque de hormigón.

### 1.4.1. EMPLAZAMIENTO

Las parcelas se sitúan en la Avenida Nueva York, entre los nº20 y nº26, CP 15008, A Coruña.

### 1.4.2. PARCELAS

#### - Identificación de las parcelas:

Parcela situada en Avda. Nueva York, nº20, con referencia catastral 8475105NH4987S0001QF, identificada en este documento a partir de este punto como **“Parcela nº1”**

Parcela lindante con la anterior, que forma parte actualmente, según ficha catastral, de una finca mayor con referencia 8475106NH4987N0001PY.

Según figura en Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad A Coruña número 2, Finca de A Coruña nº17888, *“La finca no está coordinada gráficamente con el Catastro”*

A partir de aquí se identificará en este documento como **“Parcela nº2”**.

#### - Forma y topografía:

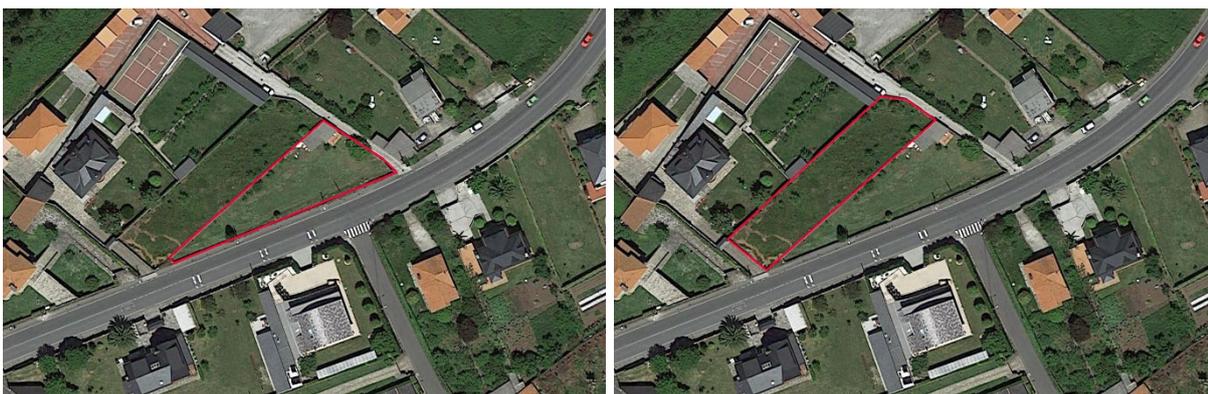
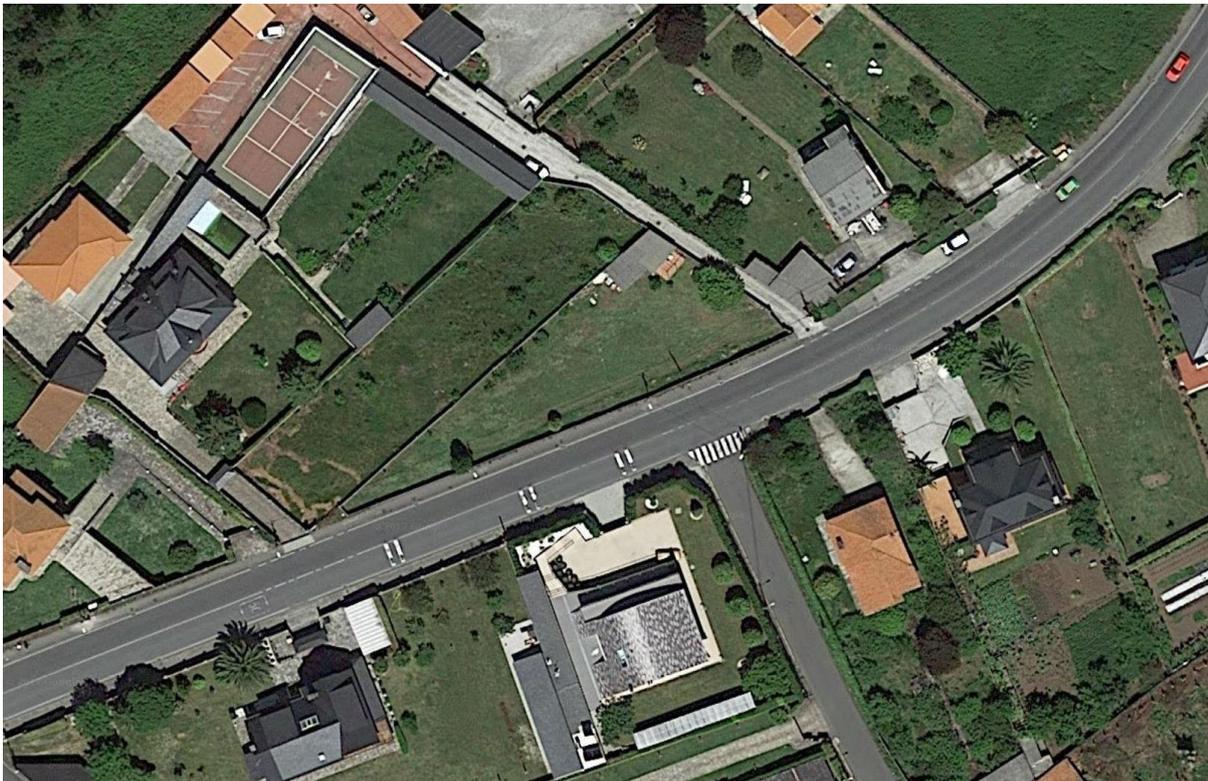
Las dos parcelas objeto de estudio presentan un trazado sensiblemente regular aunque con ciertas particularidades.

La parcela nº1 tiene forma triangular con uno de sus vértices truncados, dando el frente principal de la parcela hacia la carretera de subida a la Zapateira DP-3006, actualmente Avda. Nueva York. Cuenta con una superficie de 857,35m<sup>2</sup>, y contiene una pequeña construcción auxiliar a modo de galpón cerrado para guardado de aperos de labranza.

La parcela nº2 presenta una geometría regular de forma rectangular, con uno de sus vértices truncados, con una superficie de 983,30 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico, sin contener construcción alguna.

Ambas parcelas presentan una topografía con pendiente, y caída desde el suroeste hacia el nordeste, teniendo ambas acceso tanto desde el frente sureste de las parcelas hacia la carretera

de subida a la Zapateira DP-3006, como desde el frente nordeste hacia un ramal lateral a esta misma carretera.



1 Fotografía aérea de las parcelas y su entorno.

En esta fotografía aérea puede observarse que la parcela de forma triangular (parcela nº1) y 857,35 m<sup>2</sup> de superficie bruta, linda en dos de sus lados con viales, y tan solo en su lindero trasero con una finca rectangular (parcela nº2) de la que se ha podido obtener una medición de 983,30 m<sup>2</sup> de superficie bruta. Esta parcela rectangular linda en sus lados cortos con viales o pasos y en su lindero noroeste con una parcela mayor que se encuentra edificada.

## 1.4.3. LINDEROS

### Parcela nº1

- **Noreste:** lindero de 25,85m de longitud con calle lateral sin salida, de nombre Av. Nueva York
- **Noroeste:** lindero de 60,40m de longitud con parcela nº 2
- **Sureste:** lindero de 69,95m de longitud con carretera provincial de la Diputación DP-3006, de subida a la Zapateira, de nombre Avenida de Nueva York
- **Suroeste:** lindero de 1,85m de longitud con carretera provincial de la Diputación DP-3006, de nombre Avenida de Nueva York.

### Parcela nº2

- **Noreste:** lindero quebrado en dos tramos de 7,20m y 10,35m de longitud con calle lateral sin salida, de nombre Av. Nueva York
- **Noroeste:** lindero de 61,45m de longitud con finca colindante
- **Sureste:**
  - Lindero de 6,15m de longitud con carretera provincial de la Diputación DP-3006, de nombre Avenida de Nueva York.
  - Lindero de 60,40m de longitud con parcela nº1.
- **Suroeste:** lindero de 14,45m de longitud con Avenida de Nueva York, carretera provincial de la diputación DP-3006, y con paso de acceso a parcela colindante





2 Fotografía aérea de las parcelas y su entorno desde el norte.

Las parcelas se encuentran formando un conjunto aislado rodeado por viales o parcelas ya ocupadas por edificaciones.

#### 1.4.4. SUPERFICIES

- Superficie según levantamiento taquimétrico Parcela nº1: 857,35 m<sup>2</sup>
- Superficie según levantamiento taquimétrico Parcela nº2: 983,30 m<sup>2</sup>

#### 1.4.5. EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela nº1 tiene edificada en su esquina norte una pequeña construcción auxiliar a modo de galpón cerrado para guardado de aperos de labranza y de cuidado del jardín.

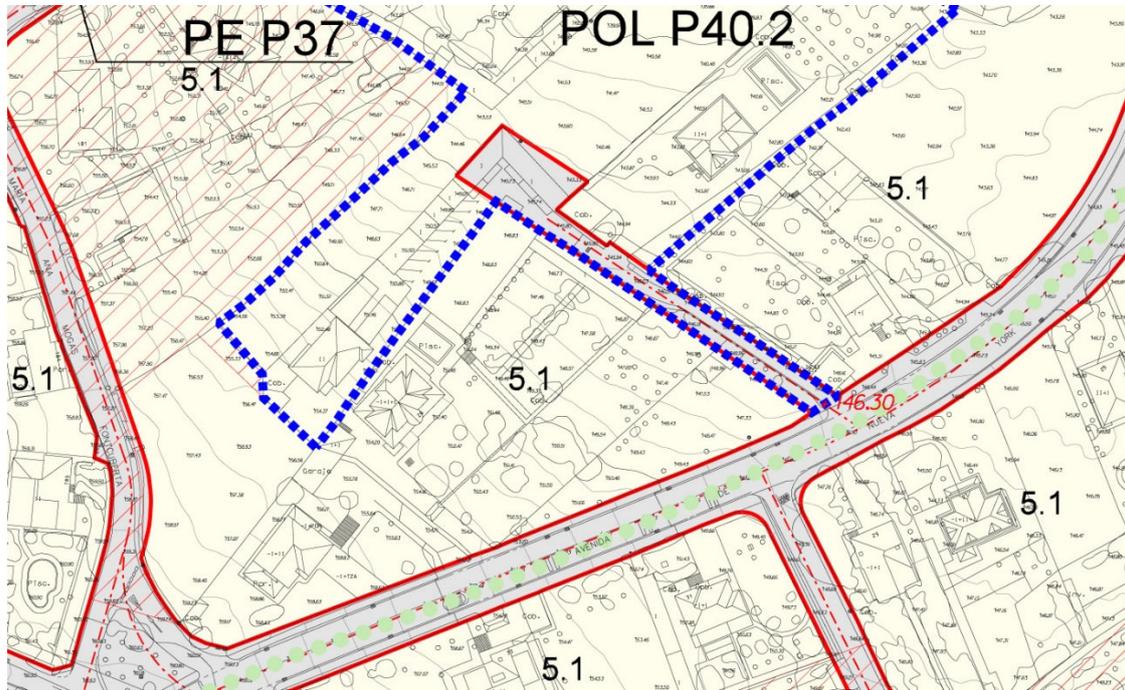
La parcela nº2 se encuentra sin edificar.

#### 1.4.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

El documento de **Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal, aprobado por Orden de la COMATI de 25.02.2013**, que entró en vigor el 27.07.2013 (BOP n 129, de 9 de julio de 2013), califica la mayor parte de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle como Suelo Urbano Consolidado, sometidos a las condiciones de la Norma Zonal 5, Vivienda Unifamiliar, subzona 1. Una pequeña parte de estas fincas está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, incluido en el ámbito del polígono POL P40.2 Peñarredonda 5b, tal y como aparece recogido en los planos O.6 Zonificación y G.1. Gestión del suelo urbano.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano O.6. Zonificación, si bien será el presente Estudio de Detalle el que concrete con más precisión dichas alineaciones y rasantes. El número de alturas, la edificabilidad, y el resto de condiciones y parámetros edificatorios serán los establecidos por la ordenanza de aplicación.

Parte del ámbito de este Estudio de Detalle se incluye por tanto en el Área de Reparto AR-POL P40.2.



3 Extracto del plano O6\_H120\_Zonificación del PGOM

El régimen aplicable a los suelos cuya ordenación está remitida a un Plan Especial incluidos en Polígonos está regulado en los artículos 3.2.14 a 3.2.16. El artículo 3.2.15 que establece las condiciones particulares para algunos polígonos derivadas de las servidumbres aeronáuticas, indica para el POL P41 Peñaredonda 2 que *“La altura máxima para todas las edificaciones será de 7 metros, incluyendo las antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.”*

Según la ficha del PGOM, el objetivo de la ordenación es *“Completar el tejido residencial. Mejorar la accesibilidad y las infraestructuras de servicio del ámbito”*. La iniciativa es privada y el sistema de ejecución previsto por el vigente PGOM es el de Compensación.

En otro orden de cosas, y con carácter general:

Según lo dispuesto en el artículo 2.2.1.: *“los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan”*, según lo dispuesto en el art. 2.2.2. de las normas, el uso de los terrenos y construcciones está determinado en los planos O.2. Régimen del Suelo, O.4. Suelo Rústico y O.6. Zonificación, correspondientes a los planeamientos de las distintas clases y categorías del suelo. Además, será de aplicación lo dispuesto en el Título V Condiciones de los Usos y Título VI Condiciones Generales de la Edificación, establecidas en el vigente PGOM.

Además de lo anterior, se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, y sus modificaciones, así como la legislación básica y sectorial que pueda resultar de aplicación.

Las parcelas una vez tramitado el presente Estudio de Detalle cumplirían la condición de solar en base a **la Ley del Suelo de Galicia y el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña**, al encontrarse legalmente divididas; tener señaladas las alineaciones y rasantes de acuerdo a las normas establecidas por el planeamiento; así como contar con los siguientes servicios urbanísticos:

Acceso Rodado Público	Acceso rodado público por vial pavimentado
Abastecimiento de Agua	Red General de Abastecimiento de Agua
Evacuación de Aguas Residuales	Red General de Alcantarillado
Suministro de Energía Pública	Red Pública de suministro de energía eléctrica
Alumbrado público	Red de alumbrado público

#### 1.4.7. AFECCIÓN. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Las parcelas se encuentran en una de las zonas de **Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Alvedro**, concretamente en el ámbito de “Vulneración por el terreno”, tal y como aparece reflejado en el plano O.9. Servidumbres aeronáuticas, que obliga a adaptar las obras e instalaciones que se ejecuten en el ámbito a lo dispuesto por estas limitaciones al amparo de la ley 48/60 de 21 de julio sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbre Aeronáutica, modificado por Decreto 249/74 de 9 de agosto, por Real Decreto 1541/2003 y por Real Decreto de 26 de abril.

Así como el Real Decreto 374/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres de Aeropuerto de A Coruña:

*“Las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de A Coruña que afecten 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.*

*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 sus palas, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirán resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas”.*

También en virtud de lo establecido por la Norma Zonal 5, vivienda unifamiliar, subzona 1:

*“La altura máxima para todas las edificaciones de las urbanizaciones Obradoiro y Penarredonda, situadas en los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluyendo antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc, será de 2 plantas y 7,00m”*

**G L F**

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El Estudio de Detalle presentado para la ordenación de volúmenes de la parcela cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 79 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, ya que no altera el destino urbanístico del suelo; no incrementa su aprovechamiento urbanístico; no reduce las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas; no prevé la apertura de vías de público que no estén contempladas en el plan que desarrollen o completen; no aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso; no parcela el suelo; respeta las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan; no establece nuevos usos y ordenanzas. Así mismo cumple con los artículos 65 y 66 del RD 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, ya que ni supone aumento de ocupación del suelo, ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el artículo 7.2.5. Normal Zonal 5.1 del PGOM; no incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por este; no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes; no contiene determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

### 2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Como consideración previa cabe apuntar que para la definición de este Estudio de Detalle se han considerado los perímetros de las parcelas incluidos dentro del S.U.C. (Suelo Urbano Consolidado) excluyendo del mismo el área de las fincas afectado por su inclusión en el Polígono POL P40.2 Por tanto, se han fijado todos los parámetros urbanísticos para estas parcelas "netas".

La presente ordenación tiene como condicionamiento previo el mantener la delimitación entre ambas parcelas inalteradas, evitando modificaciones en el lindero que las separa, dado que ambas fincas podrían llegar a cumplir las condiciones impuestas por la Normativa para su consideración como solar edificable, sin recurrir a la figura de la reparcelación.

Por una parte la limitación de la superficie mínima, condiciona ordenar conjuntamente ambas parcelas para cumplir lo fijado por el PXOM, y por otra parte la inclusión de parte de su superficie en S.UN.C., condiciona la futura regularización de sus linderos noreste.

Los criterios adoptados en la ordenación de volúmenes han sido favorecer el soleamiento de las futuras viviendas, la adaptación a la topografía, y evitar que un cuerpo compacto adquiriera una escala excesiva. Para conseguir estos propósitos se plantea un volumen disgregado que se va desplegando con formas en L acogiendo así en terrazas parte del terreno exterior.

Para la determinación de las alturas de los volúmenes propuestos, y dada la afección aeronáutica por las que están afectadas las fincas, se ha tomado como referencia las establecidas para este caso (2 plantas y 7m).

## 2.3. NORMATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

Planeamiento Vigente Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña 2013

Clasificación del suelo Suelo Urbano Consolidado

Calificación del suelo Residencial

Los parámetros urbanísticos de aplicación a las parcelas están recogidos en el artículo 7.2.5 “Vivienda Unifamiliar” de la Norma Zonal 5.1 Subzona 1.

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES					
PARCELA	SUPERFICIE TOTAL <sup>(1)</sup> (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE S.U.N.C. (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE S.U.C. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
Parcela nº1	857,35	78,15	779,20	0,35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	272,72
Parcela nº2	983,30	41,80	941,50	0,35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	329,53

(1) Superficies obtenidas según levantamiento taquimétrico

Para una mejor interpretación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas, se transcribe cuadro comparativo de las determinaciones del Plan General y Estudio de Detalle:

CUADRO CARACTERÍSTICAS PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
		PXOM 2013	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar	VIVIENDA UNIFAMILIAR, INDIVIDUAL, PAREADA	PAREADA
PARCELA MÍNIMA	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar	750,00 m <sup>2</sup> (PAREADOS)	PARCELA 1
			779,20m <sup>2</sup>
			PARCELA 2 941,50 m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar	5 m a fachada y 3 metros a linderos	CUMPLE

<b>OCUPACIÓN</b>	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar	35%	CUMPLE
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5.1. Vivienda Unifamiliar	7,00m y 2 plantas	7,00m y 2 plantas
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>	Art. 7.2.5. Norma Zonal 5. Vivienda Unifamiliar	Composición libre	CUMPLE

### 2.3.1. CONDICIÓN DE SOLAR

Según lo dispuesto en el art. 6.2.4.del PXOM - Solar:

*Tienen la consideración de solares las superficies de suelo urbano, aptas para la edificación porque reúnen los requisitos siguientes:*

- a) *Haber cumplido con el requisito de división legal, de conformidad con las determinaciones del artículo 1.3.6. de la presente normativa, o de reparcelación urbanística, en el caso en que éstas fueran necesarias.*
- b) *Disponer de acceso rodado por vía pública pavimentada en todos sus frentes y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.*
- c) *Tener señaladas alineaciones y rasantes y estar urbanizadas de acuerdo con las normas técnicas establecidas por el planeamiento.*

Según lo determinado por el presente Estudio de Detalle se cumplirían las condiciones de solar en ambas parcelas, dado que estarían divididas legalmente según el art. 1.3.6.del Plan General de Ordenación Municipal, no siendo necesaria su reparcelación pues cumplen con la superficie mínima requerida para la futura edificación de dos viviendas pareadas; no se modifican los linderos actuales más allá de la cesión y urbanización de la superficie establecida por el Polígono POL 40.2. de afectación a las mismas, por lo que ambas parcelas dispondrían de acceso rodado por vía pública en todos sus frentes así como servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público; y ambas parcelas tendrán señaladas sus alineaciones y rasantes según este propio documento.

## 2.3.2. CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

La volumetría planteada en el presente Estudio de Detalle presenta la condición de ser un área de movimiento o envolvente máxima. Dentro de esta envolvente máxima serán los futuros proyectos arquitectónicos los que acaben de definir de acuerdo a las necesidades de sus promotores las dimensiones definitivas. En todo caso, se describen a continuación las pautas seguidas para esta ordenación de volúmenes, y que los proyectos de arquitectura habrán de respetar:

- Los volúmenes propuestos por este Estudio de Detalle están compuestos por prismas rectangulares, lo que implica que la cubierta de ambas viviendas será plana.
- El volumen de cada vivienda estará formado por tres cuerpos prismáticos. Un cuerpo principal central de dos pisos de altura sobre rasante, un cuerpo extremo de una planta de altura sobre rasante conformando con el anterior una L más o menos pronunciada, y un tercer cuerpo de dos plantas que es en el que se efectúa la unión entre las dos viviendas. Este último se plantea a media altura para resolver el acceso y el contacto con el semisótano, estando por tanto parte del mismo bajo rasante.
- Se plantean terrazas cubiertas y balcones que en todo caso en el proyecto definitivo se podrán ajustar dimensionalmente respetando las limitaciones de edificabilidad impuestas por este Estudio de Detalle.

Dado que el presente documento ordena la futura edificación de dos viviendas pareadas con contacto físico entre ellas, y que la propiedad de ambas fincas es distinta, y que como consecuencia de esto mismo la construcción de las dos viviendas se puede llevar a cabo en momentos distintos, será la primera en obtener licencia de obras la que fije las dimensiones de la medianera entre ambas, por lo que la segunda vivienda habrá de establecer un contacto físico entre ellas en la totalidad de dicha medianera, ocultando este cerramiento.

## 2.3.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se establece que las dos futuras viviendas adopten un planteamiento de acabados exteriores similar, para conferir al conjunto de una imagen armoniosa. Tal y como se establecía en el apartado anterior para la medianera, será la primera de las dos viviendas en construirse la que fije las condiciones ambientales a seguir.

Este planteamiento de acabados puede basarse en una utilización de materiales, colores, o texturas homogéneos, o bien en una elección basada en el contraste entre elementos. También habrán de considerarse los elementos de acento o detalles singulares dentro del conjunto, como carpinterías, cerrajería, barandillas, etc.

Siguiendo la observación de estas características se fija que de las dos futuras viviendas, la última en construirse busque un acuerdo o concordancia entre materiales, y/o al menos entre gamas cromáticas con la otra, que permita entender las dos viviendas como un conjunto coherente.

Por último, habría que puntualizar que en el caso del volumen prismático en contacto entre las dos viviendas, la concordancia entre materiales o colores de acabado deberá de ser idéntico, incluyendo también el acabado de cubierta.

Como consecuencia de la posibilidad de una edificación sin simultaneidad de las dos viviendas, el acabado exterior de la medianera de la primera en construirse contará con un acabado de fachada, acorde a la estética del resto de la vivienda.

## 2.3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS EN GALICIA

A los efectos previstos en el artículo 43.1. de la Ley del Suelo de Galicia

*El planeamiento urbanístico garantizará las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales, respetando las condiciones mínimas que se fijen reglamentariamente. En todo caso, se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.*

El artículo 4 del Decreto 29/2010: Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia, señala, que el planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas.

El presente Estudio de Detalle, garantiza las medidas exigidas según el apartado I.A.Vivienda, del anexo I de las normas de habitabilidad.

El Estudio de Detalle propuesto no altera el destino urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no reduce las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas, no prevé la apertura de nuevas vías de uso público, no aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso, no establece nuevos usos ni ordenanzas y tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones urbanísticas de ordenación de los predios colindantes.

Asímismo, cumple con las condiciones establecidas en la Ley del Suelo de Galicia.

A Coruña, a 23 de Febrero de 2018

Los arquitectos,

Fdo. Juan Carlos Gil Andrade

Fdo. Pablo Fidalgo Longueira

**G L F**

### 3. ANEXOS

## 3. ANEXOS

### 3.1. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LOS DATOS CATASTRALES

**SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO**

**MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA**

**GOBIERNO  
DE ESPAÑA**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8475105NH4987S0001QF**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
AV NUEVA YORK 20 Suelo  
15008 A CORUÑA [A CORUÑA]

USO PRINCIPAL  
Suelo sin edif.

ANOS CONSTRUCCIÓN  
..

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
..

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
AV NUEVA YORK 20  
A CORUÑA [A CORUÑA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
..

SUPERFICIE GRÁFICA (PÁG. 26) (m<sup>2</sup>)  
856

TIPO DE FINCA  
Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1/1800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 30 de Junio de 2017

548,300 Coordenadas U.T.M. Huso 26 ETFS89

- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

4 Consulta Catastral Av. Nueva York nº20

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8475106NH4987N0001PY**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**AV NUEVA YORK 26**  
**15008 A CORUÑA (A CORUÑA)**

USO PRINCIPAL: **Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **99,999000**

AMO CONSTRUCCIÓN: **1985**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **288**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**AV NUEVA YORK 26**  
**A CORUÑA (A CORUÑA)**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) TIPO DE LÍNEA: **3.234**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **288**

**Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1	SM	A	104
VIVIENDA	1	00	A	125
VIVIENDA	1	+1	A	59

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 30 de Mayo de 2017

548.300 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- 548.300 Límite de Manzana
- 548.300 Límite de Construcciones
- 548.300 Límite de Mobiliario y aceros
- 548.300 Límite zona verde
- 548.300 Hidrografía

5 Consulta Catastral Av. Nueva York nº26 (sin concordancia con la situación real)

## 3.2. RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS

### Parcela nº1

**Uso:** Residencial

**Ref. Catastral:** 8475105NH4987S0001QF

**Sup. Catastral:** 856,00 m<sup>2</sup>

**Sup. total:** 857,35 m<sup>2</sup> (según levantamiento taquimétrico)

**Sup. S.U.C.:** 779,20 m<sup>2</sup>

**Sup. S.U.N.C.:** 78,15 m<sup>2</sup>

**Localización:** Avenida de Nueva York, nº20, Zapateira, A Coruña

**Propietaria:** María Lamas Regueira

### Parcela nº2

**Uso:** Residencial

**Ref. Catastral:** 8475106NH4987N0001PY (sin concordancia con la situación real)

**Sup. Catastral:** 3.234,00 m<sup>2</sup> (sin concordancia con la situación real)

**Sup. total:** 983,30 m<sup>2</sup> (según levantamiento taquimétrico)

**Sup. S.U.C.:** 941,50 m<sup>2</sup>

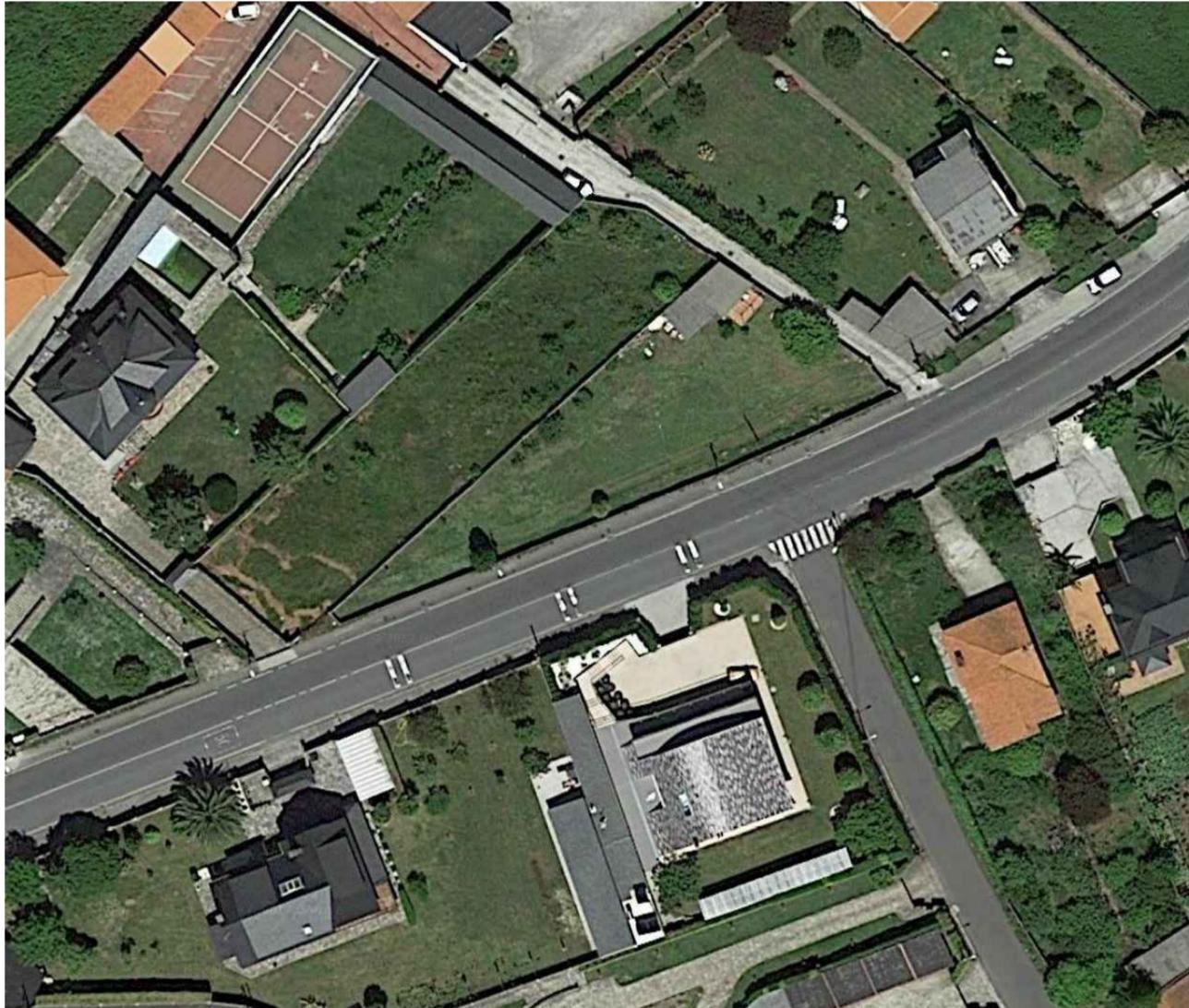
**Sup. S.U.N.C.:** 41,80 m<sup>2</sup>

**Localización:** Avenida de Nueva York, nº26, Zapateira, A Coruña

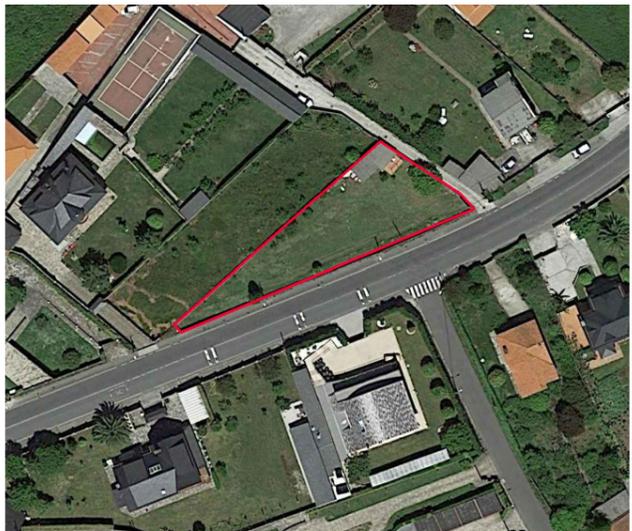
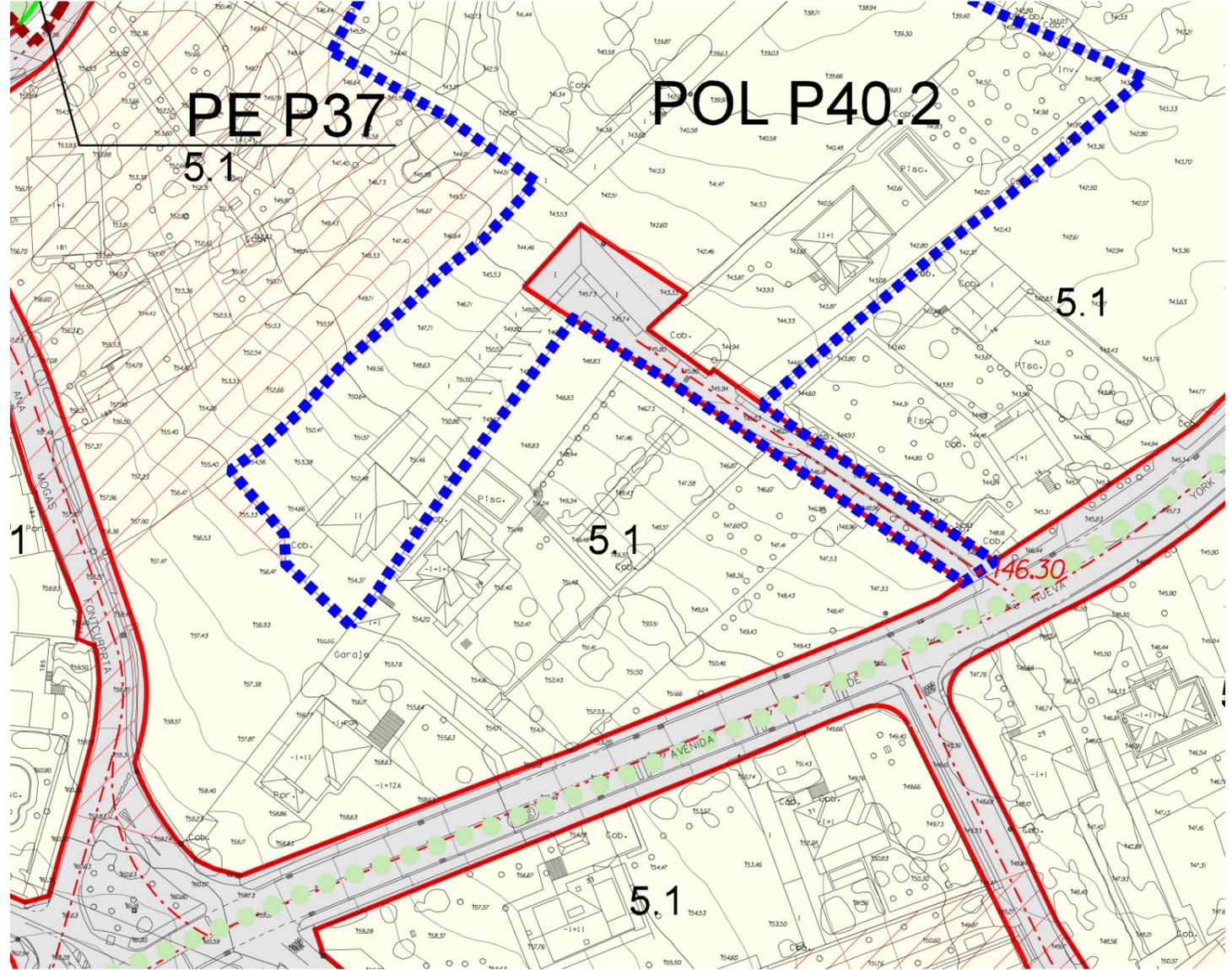
**Propietarios:** Ramiro González Lorenzo y María Obdulia Insua Muñíz

**G L F**

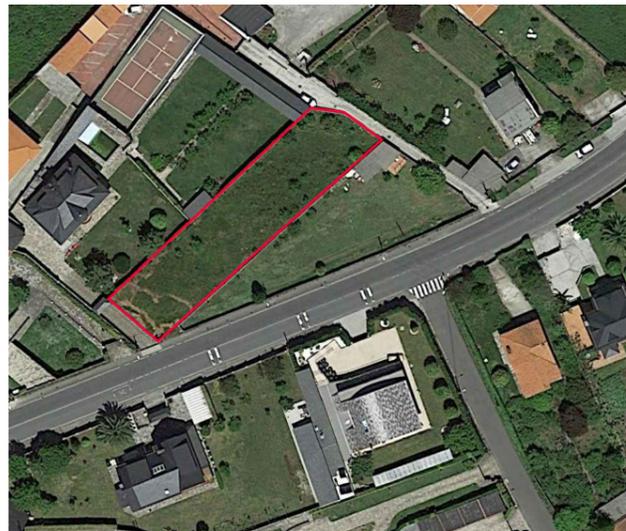
#### **4. PLANOS**



SITUACIÓN EN VISTA AÉREA



PARCELA N°1



PARCELA N°2

PGOM 2013 06 H120.ZONIFICACIÓN  
 NORMA ZONAL 5.SUBZONA 1.VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 POLÍGONO POL P40.2 PEÑARREDONDA 5b. ÁMBITO (distrito 2) S.U.N.C.

**ED01**  SITUACIÓN A3 1/4000 A1/2000

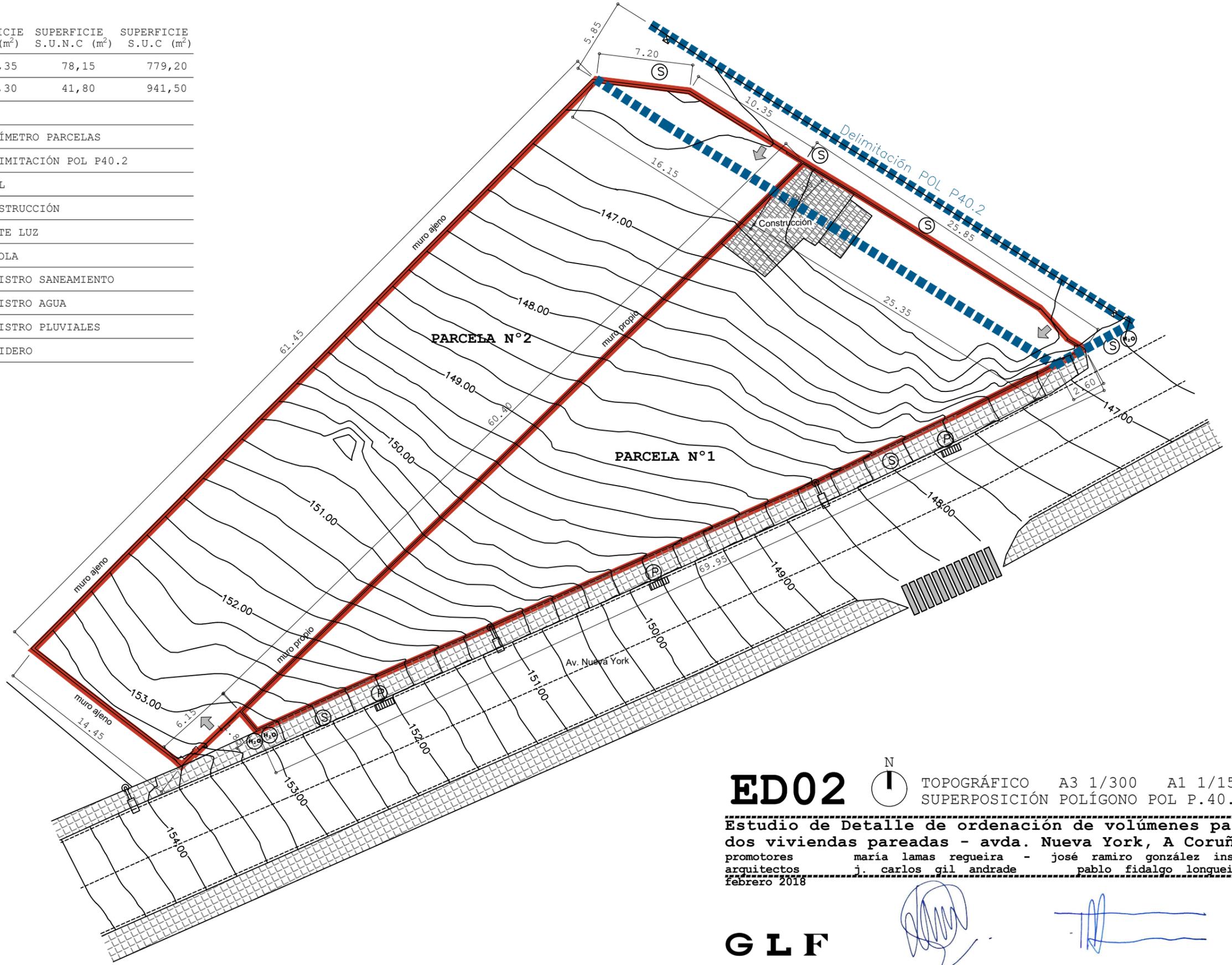
Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para  
 dos viviendas pareadas - avda. Nueva York, A Coruña.  
 promotores maria lamas regueira - josé ramiro gonzález insua  
 arquitectos j. carlos gil andrade pablo fidalgo longueira  
 febrero 2018

**GLF**

gil lago fidalgo arquitectos s.l.p florida 26, bj, 15001 a coruña t.f. 981 976 956

	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE S.U.N.C (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE S.U.C (m <sup>2</sup> )
PARCELA N°1	857,35	78,15	779,20
PARCELA N°2	983,30	41,80	941,50

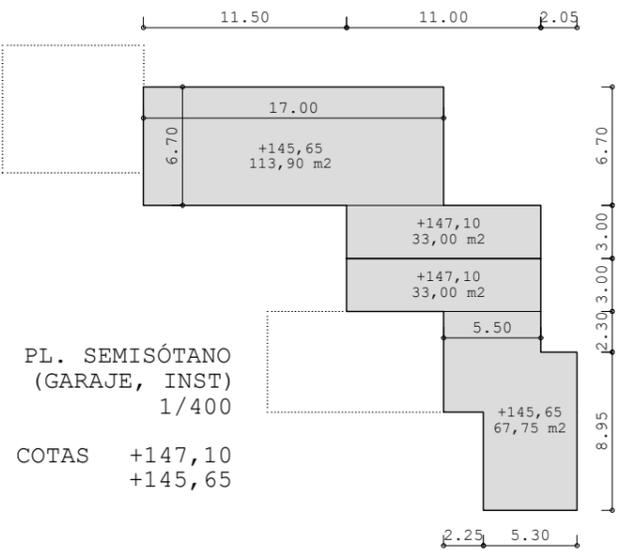
	PERÍMETRO PARCELAS
	DELIMITACIÓN POL P40.2
	VIAL
	CONSTRUCCIÓN
	POSTE LUZ
	FAROLA
	REGISTRO SANEAMIENTO
	REGISTRO AGUA
	REGISTRO PLUVIALES
	SUMIDERO



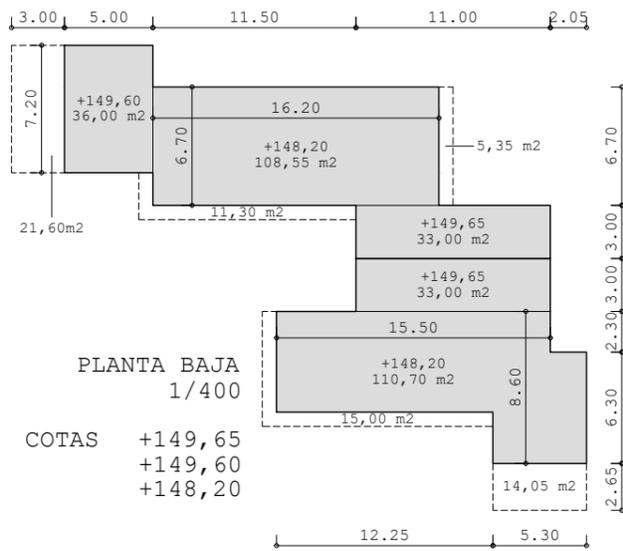
**ED02**  TOPOGRÁFICO A3 1/300 A1 1/150  
 SUPERPOSICIÓN POLÍGONO POL P.40.2

**Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para dos viviendas pareadas - avda. Nueva York, A Coruña.**  
 promotores maria lamas requeira - josé ramiro gonzález insua  
 arquitectos j. carlos gil andrade pablo fidalgo longueira  
 febrero 2018

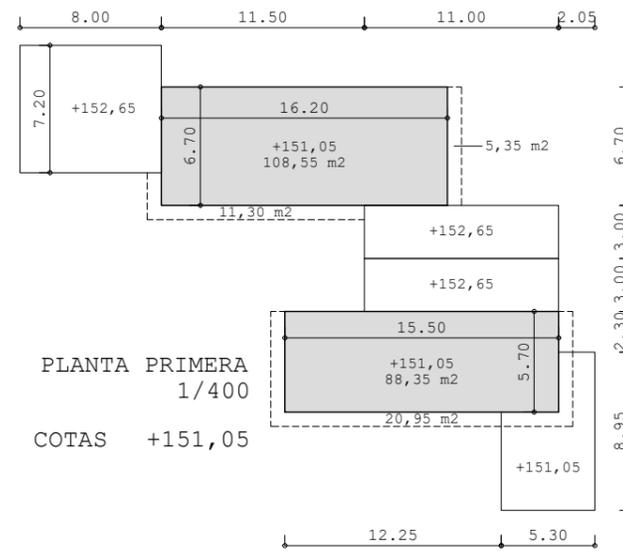
**GLF**



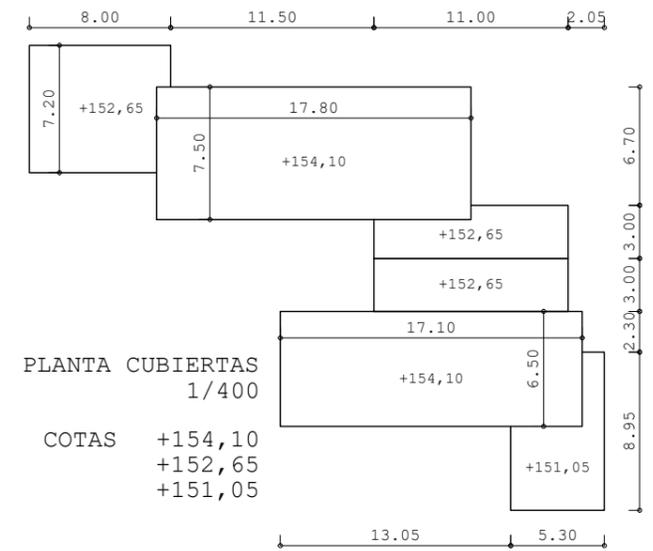
PL. SEMISÓTANO  
(GARAJE, INST)  
1/400  
COTAS +147,10  
+145,65



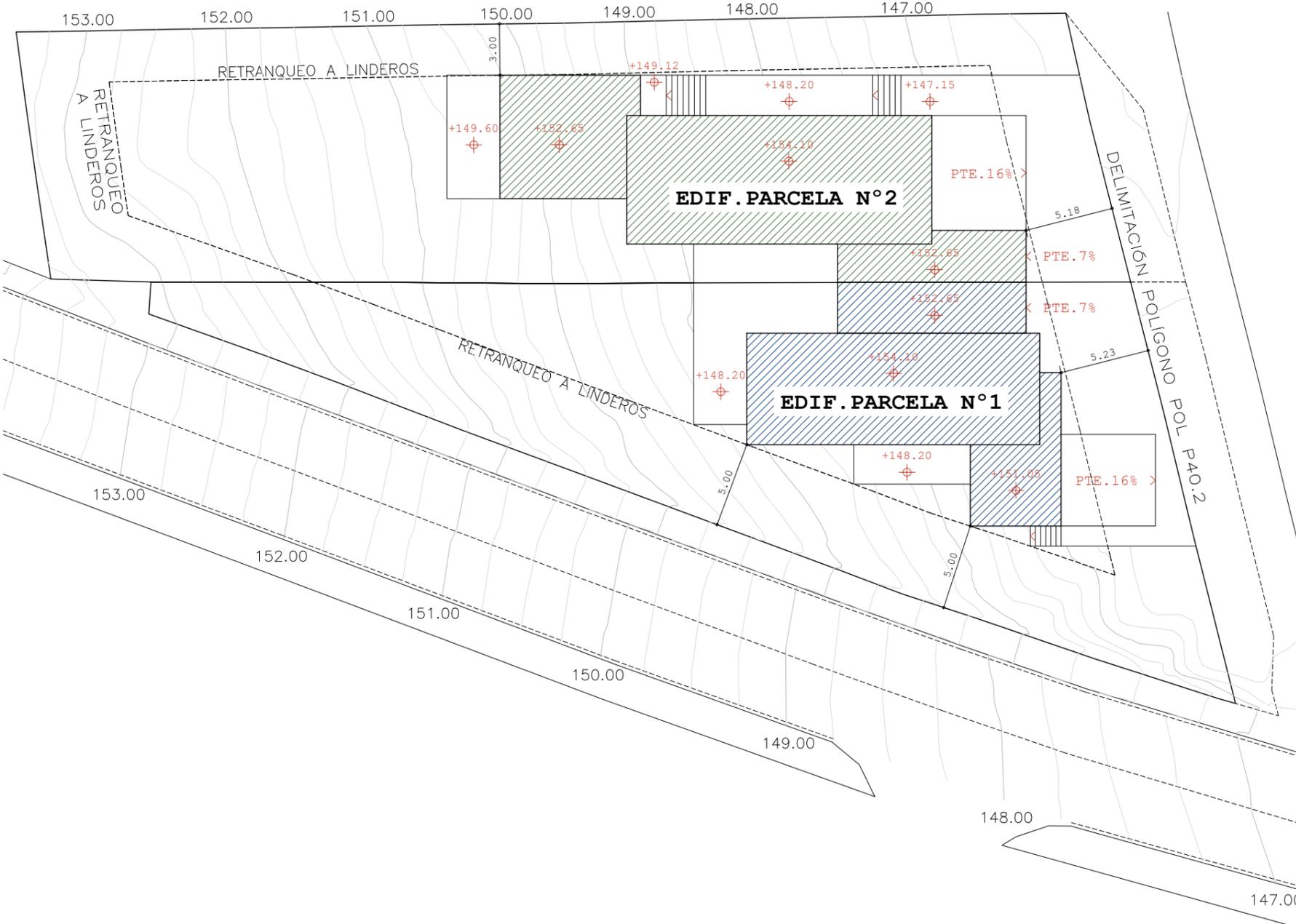
PLANTA BAJA  
1/400  
COTAS +149,65  
+149,60  
+148,20



PLANTA PRIMERA  
1/400  
COTAS +151,05



PLANTA CUBIERTAS  
1/400  
COTAS +154,10  
+152,65  
+151,05



**PARCELA Nº1**

SUP. FINCA (BRUTA)	857,35M2
SUP. S.U.C. (NETA)	779,20M2
SUP. S.U.N.C.	78,15M2
OCUPACIÓN (s/PXOM)	272,72M2
EDIFICABLE (s/PXOM)	272,72M2
OCUPACIÓN (s/ED)	175,40M2
EDIFICABLE (s/ED)	272,71M2

**PARCELA Nº2**

SUP. FINCA (BRUTA)	983,30M2
SUP. S.U.C. (NETA)	941,50M2
SUP. S.U.N.C.	41,80M2
OCUPACIÓN (s/PXOM)	329,53M2
EDIFICABLE (s/PXOM)	329,53M2
OCUPACIÓN (s/ED)	215,95M2
EDIFICABLE (s/ED)	329,21M2

**VIVIENDA PARCELA Nº1**

PLANTA PRIMERA	
COTA +151,05	
SUP.CONSTRUIDA:	88,35 M2
SUP.PORCHES:	20,95 M2
SUP.COMPUTABLE:	98,83 M2
PLANTA BAJA	
COTA +148,20 +149,65	
SUP.CONSTRUIDA:	143,70 M2
SUP.PORCHES:	29,05 M2
SUP.COMPUTABLE:	158,23 M2
PLANTA SEMISÓTANO	
COTA +145,65 +147,10	
SUP.CONSTRUIDA:	100,75 M2
SUP.NO COMPUTABLE:	85,10 M2
SUP.COMPUTABLE:	15,65 M2
<b>TOTAL SUPERFICIES</b>	
SUP.CONSTRUIDA:	332,80 M2
SUP.PORCHES:	50,00 M2
SUP.NO COMPUTABLE:	85,10 M2
SUP.COMPUTABLE:	272,71 M2

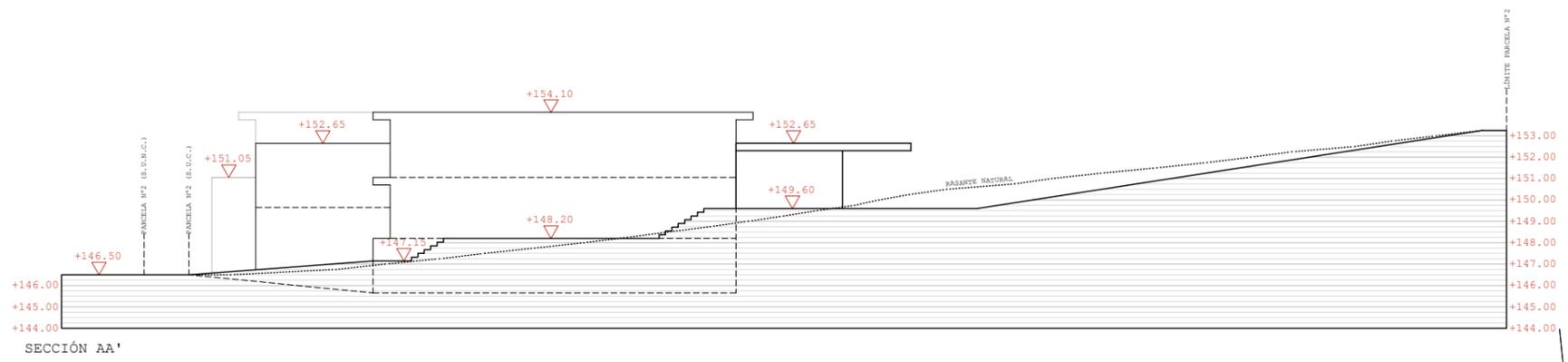
**VIVIENDA PARCELA Nº2**

PLANTA PRIMERA	
COTA +151,05	
SUP.CONSTRUIDA:	108,55 M2
SUP.PORCHES:	16,65 M2
SUP.COMPUTABLE:	116,88 M2
PLANTA BAJA	
COTAS +148,20 +149,60 +149,65	
SUP.CONSTRUIDA:	177,55 M2
SUP.PORCHES:	38,25 M2
SUP.COMPUTABLE:	196,68 M2
PLANTA SEMISÓTANO	
COTAS +145,65 +147,10	
SUP.CONSTRUIDA:	146,90 M2
SUP.NO COMPUTABLE:	131,25 M2
SUP.COMPUTABLE:	15,65 M2
<b>TOTAL SUPERFICIES</b>	
SUP.CONSTRUIDA:	433,00 M2
SUP.PORCHES:	54,90 M2
SUP.NO COMPUTABLE:	131,25 M2
SUP.COMPUTABLE:	329,21 M2

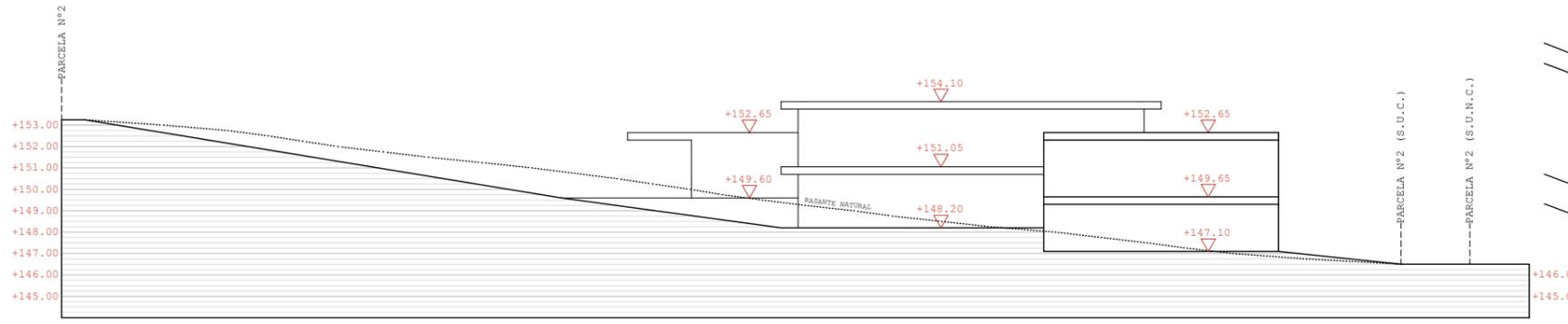
**ED03**  ORDENACIÓN A3 1/300 A1 1/150

**Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para dos viviendas pareadas - avda. Nueva York, A Coruña.**  
 promotores maria lamas requeira - josé ramiro gonzález insua  
 arquitectos j. carlos gil andrade pablo fidalgo longueira  
 febrero 2018

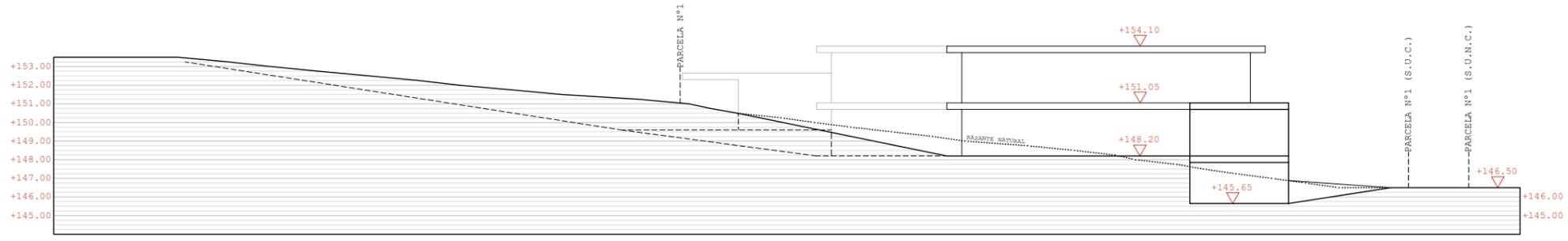
**GLF**



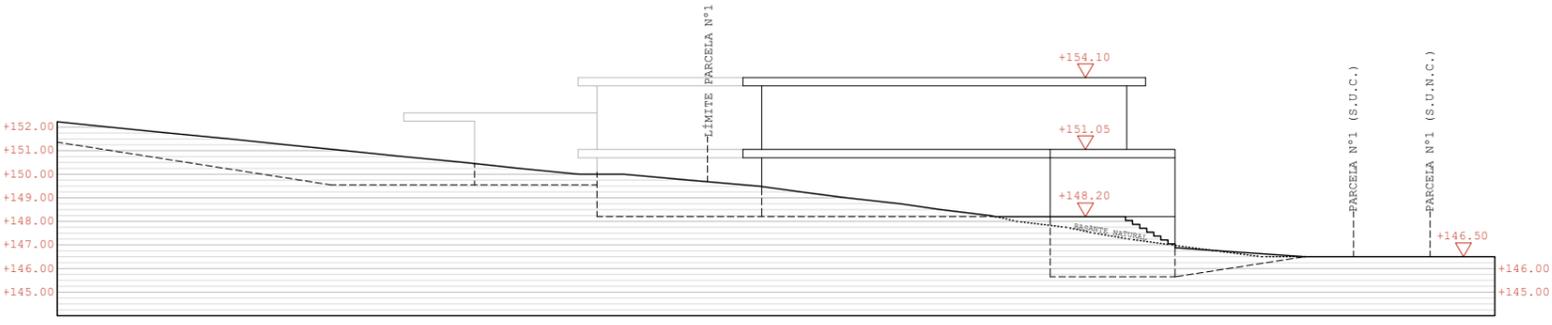
SECCIÓN AA'



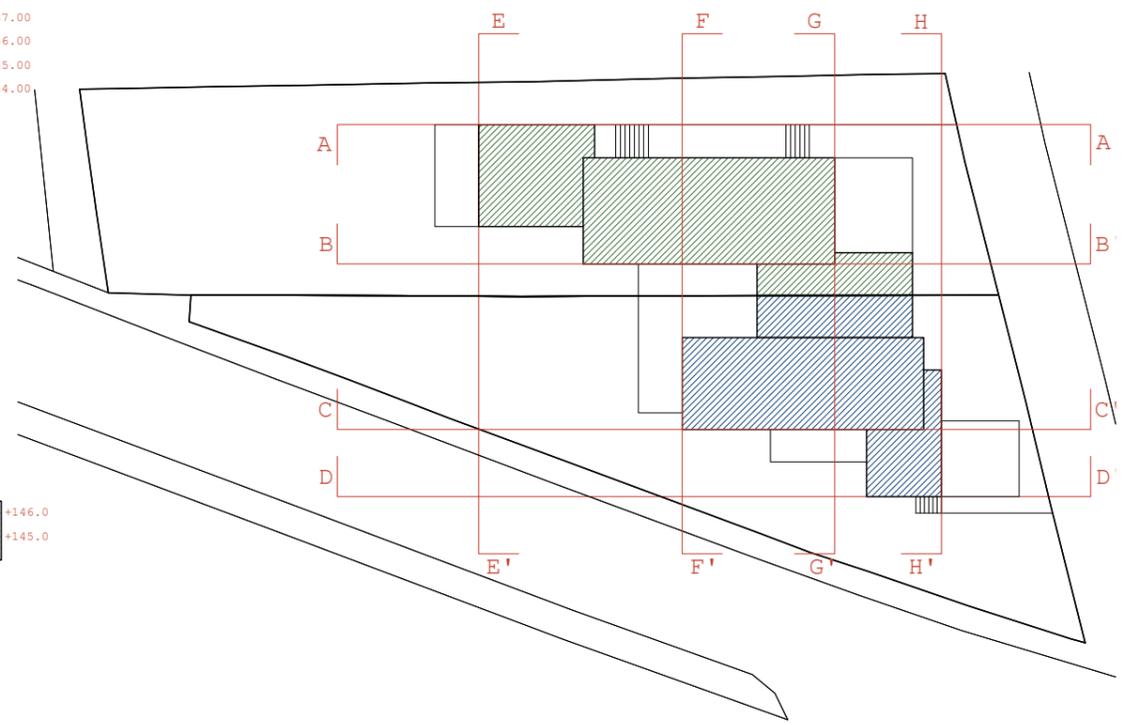
SECCIÓN BB'



SECCIÓN CC'



SECCIÓN DD'

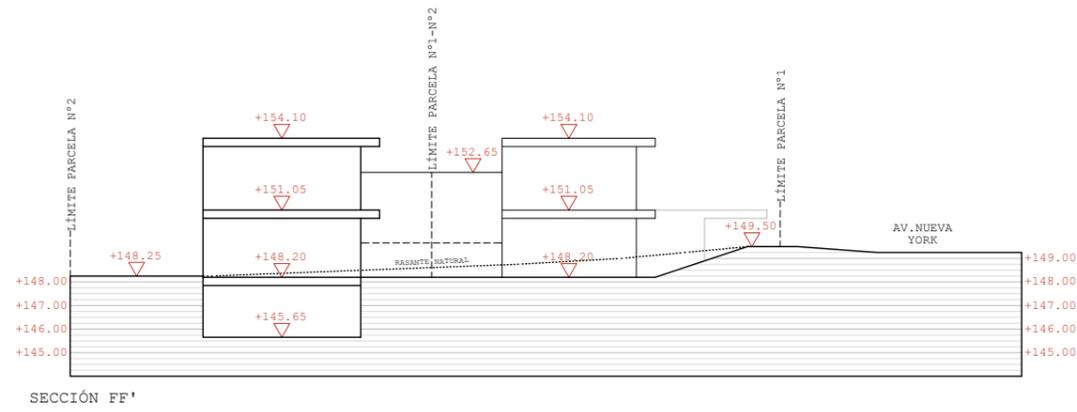


# ED04

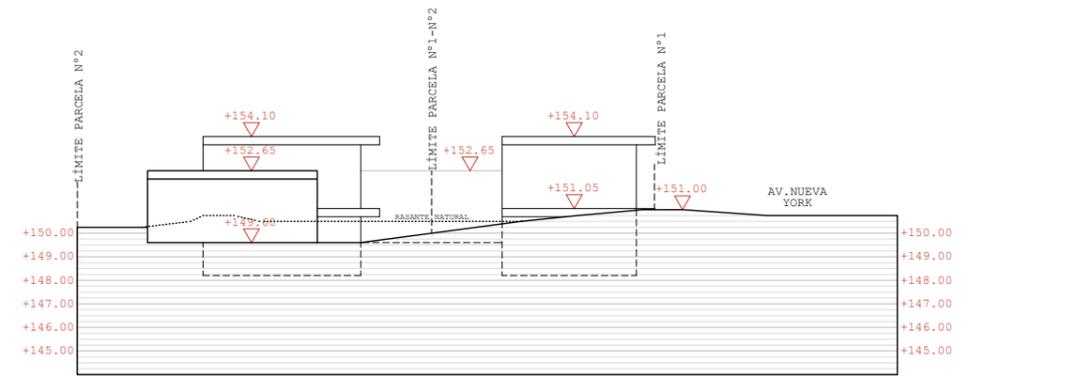
RASANTES 1 A3 1/300 A1/150

Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para dos viviendas pareadas - avda. Nueva York, A Coruña.  
 promotores maria lamas requeira - josé ramiro gonzález insua  
 arquitectos j. carlos gil andrade pablo fidalgo longueira  
 febrero 2018

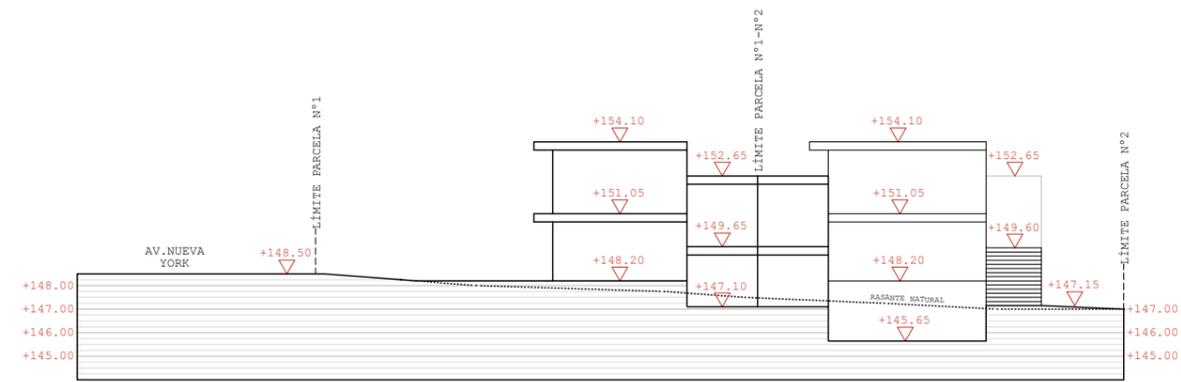
**GLF**



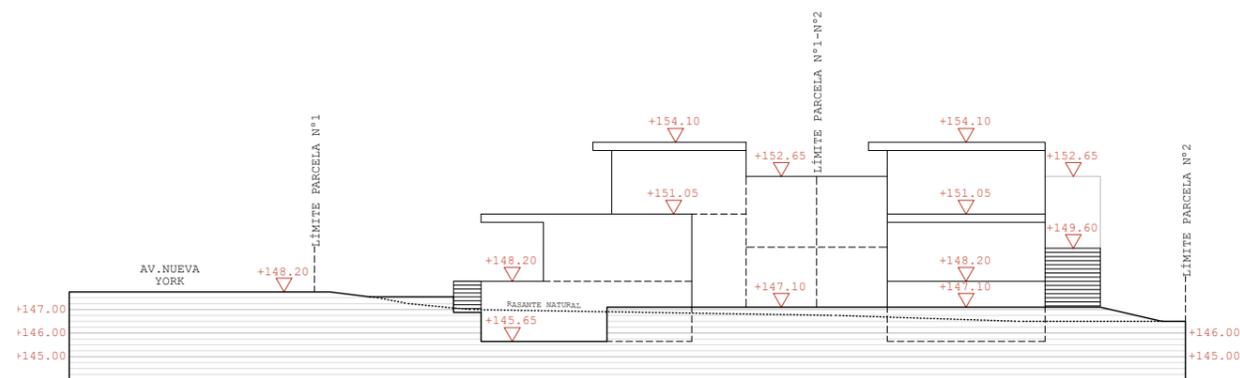
SECCIÓN FF'



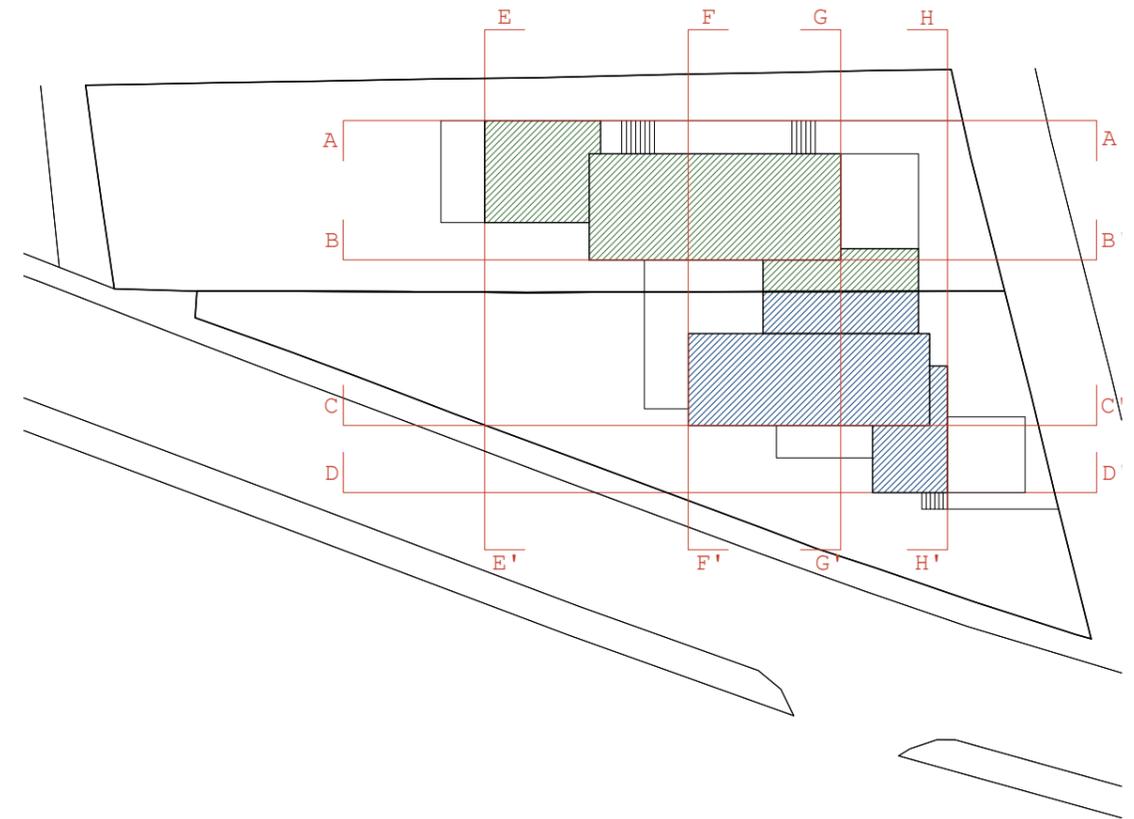
SECCIÓN EE'



SECCIÓN GG'



SECCIÓN HH'



**ED05**

RASANTES 2

A3 1/300

A1/150

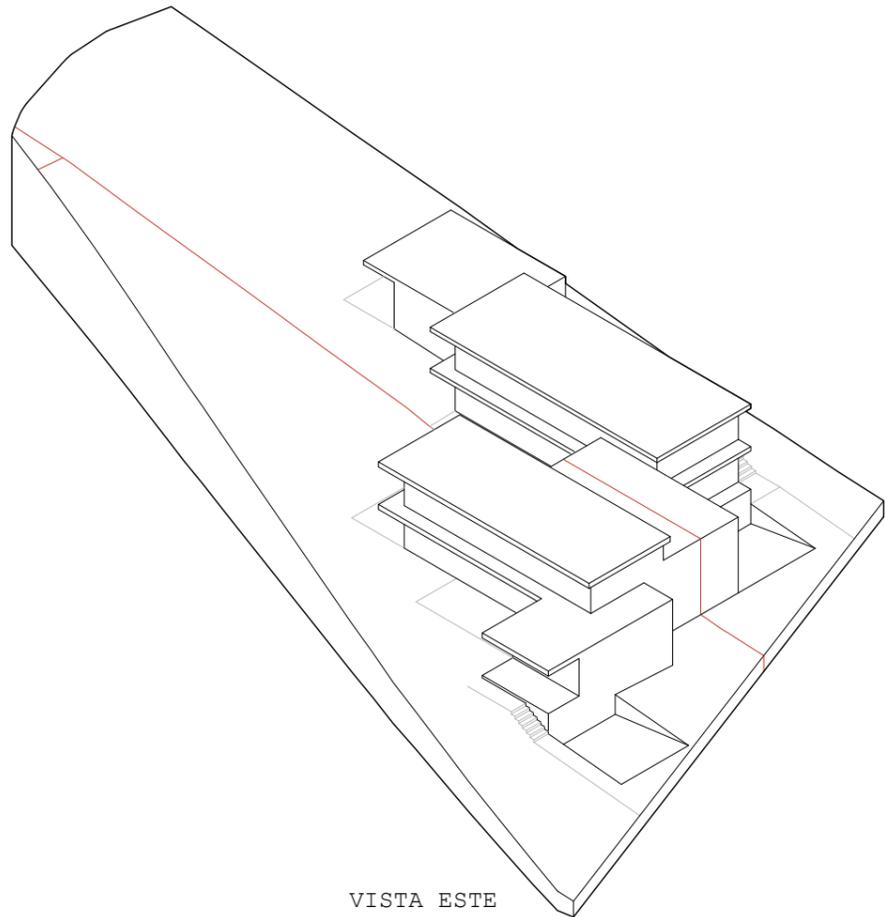
**Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para dos viviendas pareadas - avda. Nueva York, A Coruña.**

promotores **maría lamas requeira - josé ramiro gonzález insua**  
 arquitectos **j. carlos gil andrade pablo fidalgo longueira**  
 febrero 2018

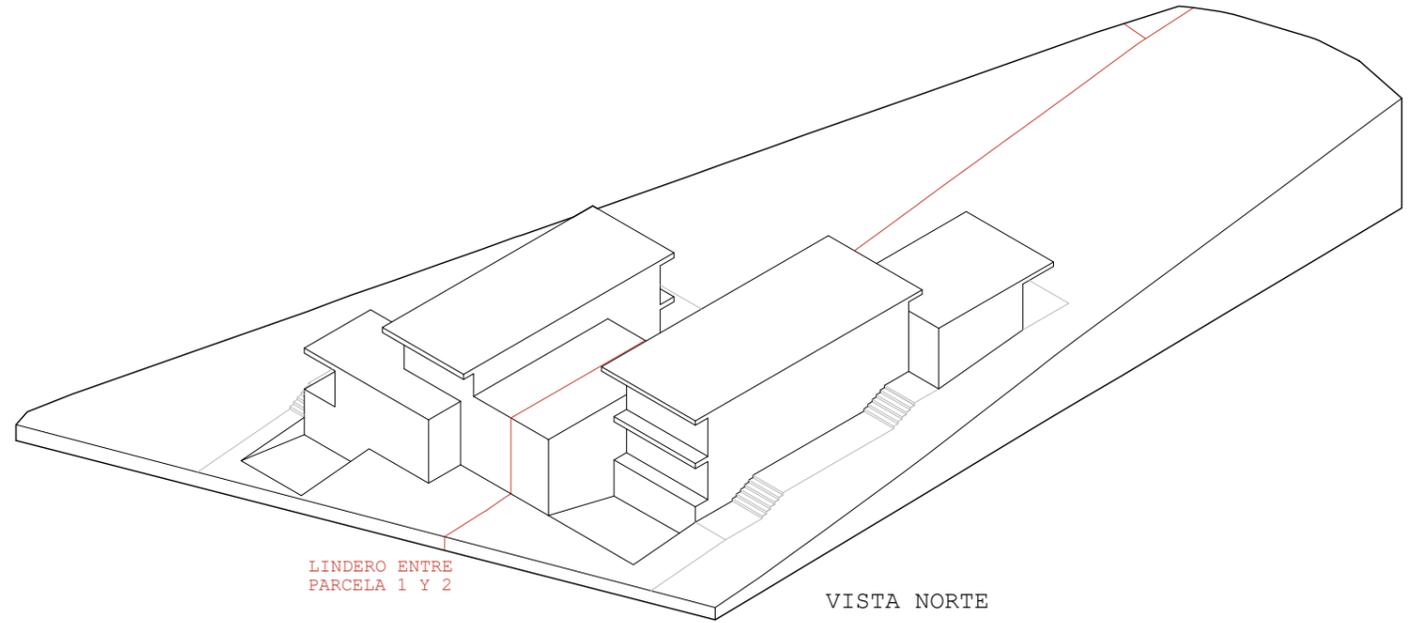
**GLF**



gil lago fidalgo arquitectos s.l.p florida 26, bj, 15001 a coruña t.f. 981 976 956

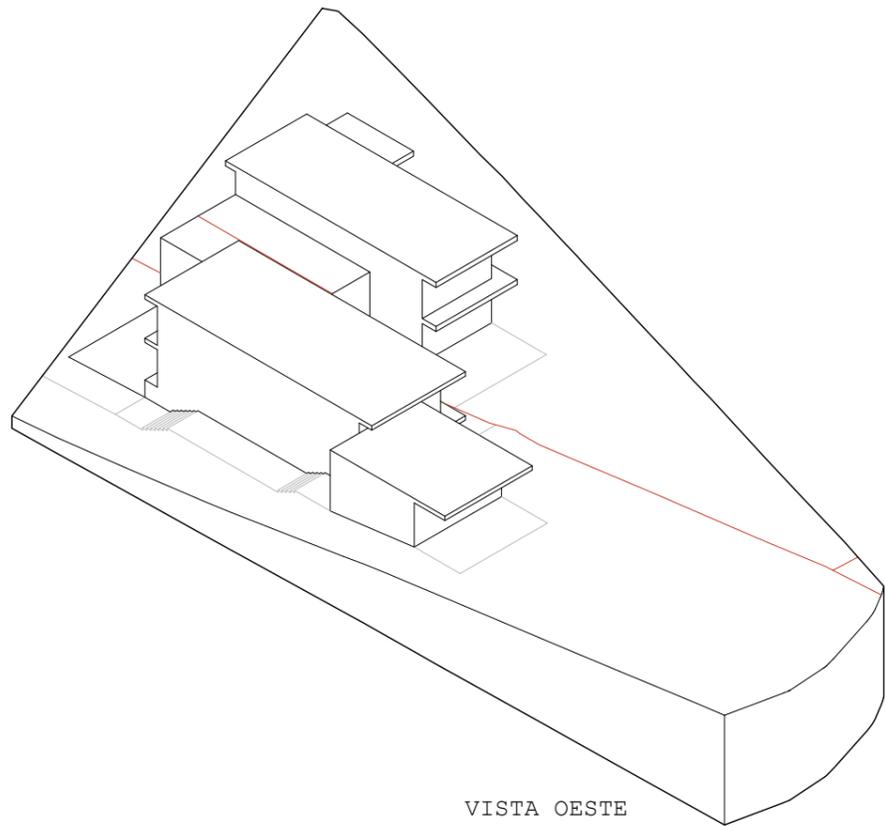


VISTA ESTE

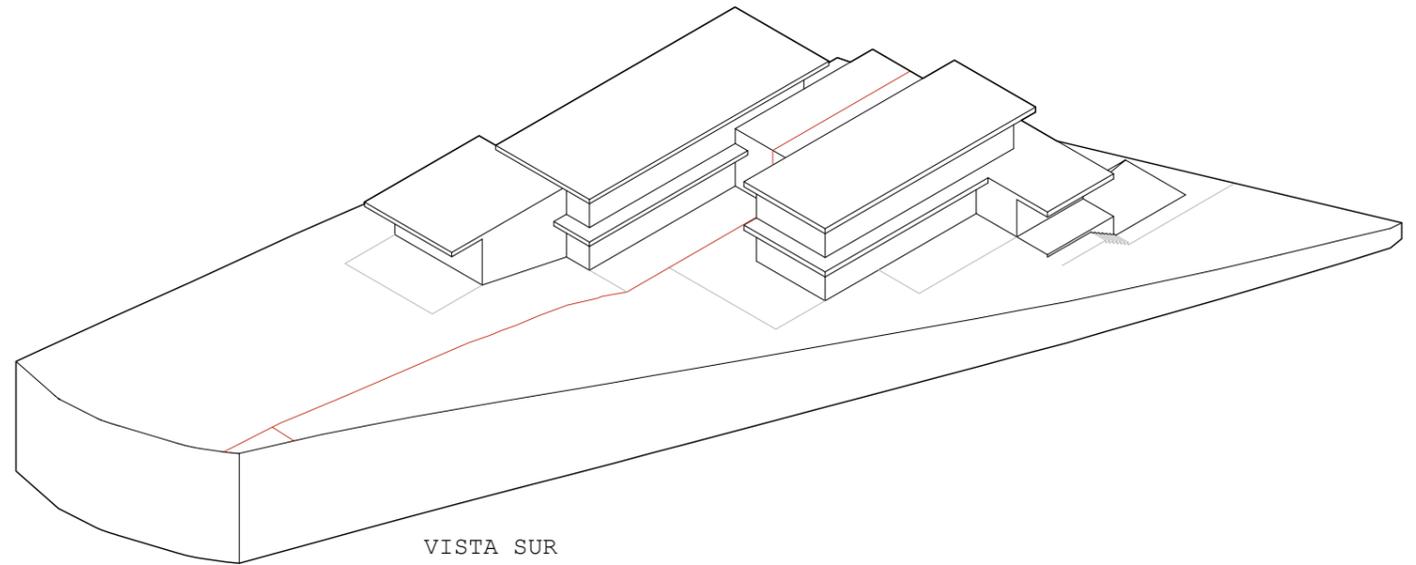


LINDERO ENTRE  
PARCELA 1 Y 2

VISTA NORTE



VISTA OESTE



VISTA SUR

# ED06

VOLUMETRÍA

Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para  
dos viviendas pareadas - avda. Nueva York, A Coruña.

promotores      maría lamas requeira - josé ramiro gonzález insua  
arquitectos      j. carlos gil andrade      pablo fidalgo longueira  
febrero 2018

**GLF**

