



# I MEMORIA

**TIPO DE PROYECTO:**

ESTUDIO DE DETALLE (TEXTO REFUNDIDO)

**FINALIDAD:**

ORDENACION DE VOLUMEN DESTINADO A PABELLON  
POLIDEPORTIVO EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE  
DEL COLEGIO ESCLAVAS DEL SAGRADO CORAZON  
AYUNTAMIENTO DE LA CORUÑA PROMOCIÓN PUBLICA

**SITUACIÓN:**

c/ PASEO DE RONDA NÚM. 57  
15.011 - LA CORUÑA

**PROMOTOR:**

FUNDACION EDUCATIVA A.C./CONGREGACION  
COLEGIO ESCLAVAS DEL SAGRADO CORAZON

**EXPEDIENTE:**

EDD-2/17

**FECHA:**

JUNIO DE 2018

**ARQUITECTO:**

**f m**  
fraga-mantiñán  
arquitectos s.l.p.

FRAGA-MANTIÑÁN ARQUITECTOS S.L.P.  
NÚM 20115 C.O.A.G.  
FRANCISCO JAVIER FRAGA LOPEZ  
NÚM.1156 C.O.A.G.  
CARLOS MANTIÑÁN CAMPOS  
NÚM.1568 C.O.A.G.

Digital signed by:  
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 11.06.2018 11:06:22  
La zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/ver  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD61087F231C  
La zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/ver  
Fecha: 11.06.2018



1701722.3  
11.06.2018  
14:06:22

**visado**  
conforme al certificado anexo

Colegio Oficial de  
Arquitectos de Galicia  
COAG



CVE: AD610B7F231C  
La validación de la firma digital se puede comprobar en la zona de verificación de la web del COAG [www.coag.es/cve](http://www.coag.es/cve)  
Fecha: 11.06.2018

Digital signed by:  
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 11.06.2018 14:06:22  
Location: Santiago de Compostela  
Certificate: Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Location: Santiago de Compostela

## CAPITULO ÚNICO\_MEMORIA

### 1.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El Promotor del Estudio de Detalle es la Congregación titular del Colegio Esclavas del Sagrado Corazón, la cual realiza el encargo por medio de la Fundación Educativa A.C.I., con C.I.F. nº G-86.621.927 y domicilio social en la c/ Paseo de Ronda nº 57, (15.011) La Coruña.

La representante legal, tanto de la Congregación como de la Fundación, es Dª Margarita Rivera Belvide con NIF:13.733.391-E y con el mismo domicilio, a efectos de notificaciones.

### 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

La presente memoria, junto con la documentación gráfica que se adjunta, constituye el Estudio de Detalle que afecta a la parcela sita en el nº 57 de la calle Paseo de Ronda de La Coruña, con el objetivo final de construir un pabellón polideportivo sobre una de las pistas existentes en el patio del colegio.

El Estudio de Detalle define la ordenación volumétrica requerida por la Norma Zonal 8: Equipamientos, que es de aplicación a dicha parcela según el vigente Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de La Coruña y que establece en su Capítulo 2.- Instrumentos de Ordenación, lo siguiente:

#### **Art. 1.2.2.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo**

*Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:*

...

*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 la dispuesto en la legislación aplicable.*

Los Estudios de Detalle quedan posteriormente redefinidos, con la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (art. 79, 80) y el correspondiente Reglamento de la Ley del suelo de Galicia (art. 193 y 194), en cuyos artículos reproducidos a continuación se trata sobre de sus objetivos, documentación, formulación y aprobación.

La Ley 2/2016 del suelo de Galicia establece:

#### **Artículo 79. Estudios de detalle.**

*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.

**Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

**Artículo 76. Plazos para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.**

1. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación inicial de planes de desarrollo de iniciativa particular será de tres meses, a contar a partir de su presentación en el registro general del ayuntamiento. Transcurrido este plazo sin que hubiera recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la aprobación inicial del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. El plazo para la aprobación definitiva por el ayuntamiento de planes de desarrollo de los planes generales será de seis meses, a contar desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la notificación de la resolución, podrá entenderse aprobado definitivamente el plan, siempre que se hubiera realizado el trámite de información pública y se hayan obtenido los informes preceptivos en sentido favorable, de conformidad con la legislación aplicable, o, en su caso, hayan sido solicitados los informes y hubieran transcurrido los plazos para emitirlos.

3. No se aplicará el silencio administrativo positivo cuando los planes o instrumentos contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

Por su parte, el Reglamento de la Ley del suelo de Galicia (art. 193 y 194), establece:



## Sección 2.ª Estudios de detalle

### Artículo 192. Estudios de detalle.

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 [artículo 79.1.a) de la LSG]. Los estudios de detalle cuya finalidad sea reajustar o completar las alineaciones y rasantes podrán comprender los siguientes contenidos:

a.1) Establecimiento de las alineaciones y rasantes, cuando no estén fijadas en el plan al que completen, respecto de los viarios que en aquel se contemplen.

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 que aquel complementa.

a.2) La adaptación o reajuste a la realidad del terreno o del viario, de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el plan. Esta determinación en modo alguno podrá suponer una alteración de dicho plan, ni permitir la reducción de la anchura del espacio destinado a viarios o de las superficies destinadas a espacios libres, ni originar aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizada.

b) Ordenar los volúmenes edificables [artículo 79.1.b) de la LSG]. Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes, podrán comprender los siguientes contenidos:

b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.

b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento [artículo 79.1.c) de la LSG]. Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.

c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

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

a) Alterar el destino urbanístico del suelo [artículo 79.2.a) de la LSG].

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico [artículo 79.2.b) de la LSG].

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas [artículo 79.2.c) de la LSG].

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen [artículo 79.2.d) de la LSG].

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso [artículo 79.2.e) de la LSG].

f) Parcelar el suelo [artículo 79.2.f) de la LSG].



- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan [artículo 79.2.g) de la LSG].
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas [artículo 79.2.h) de la LSG].
- A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

#### **Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable 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 dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

#### **Artículo 194. Formulación y aprobación de los estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el «Diario Oficial de Galicia» y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

Es por lo anterior que se considera el presente Estudio de Detalle, como el instrumento de planeamiento adecuado para establecer la ordenación del volumen de la edificación a proyectar para cubrir la pista polideportiva del Colegio Esclavas, completando las alineaciones fijadas por el PGOM.

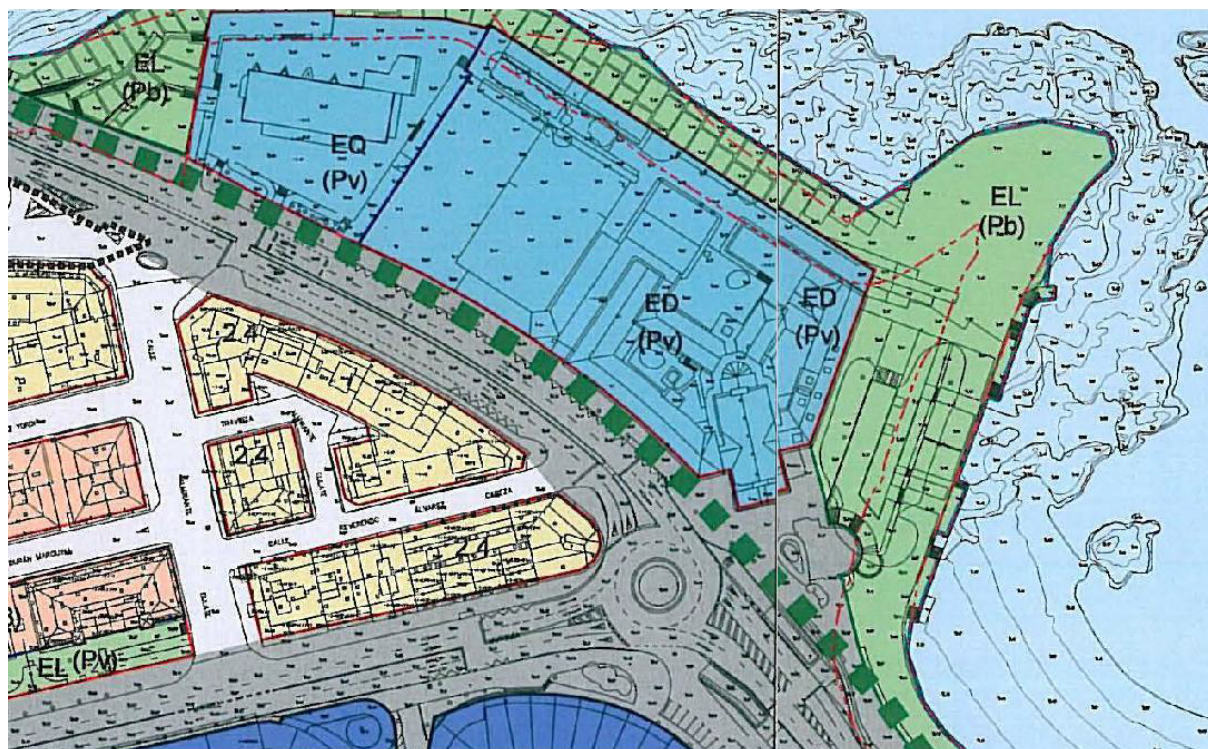


### 3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

El presente Estudio de Detalle desarrolla la "Revisión del Plan General de Ordenación Municipal" (texto refundido), aprobado definitivamente por orden de la COMATI el 25 de febrero de 2013, siendo publicado en el D.O.G. el 08 de marzo de 2013 (entra en vigor el 17 de Julio de 2013).

Del INFORME TÉCNICO municipal de fecha 15 de FEBRERO de 2015 (631/3/2015; Exp. VAR-3/15), emitido a instancias de solicitud de información urbanística realizada con fecha 30 de diciembre de 2014, se extraen literalmente las siguientes consideraciones:

1. *La Revisión y Adaptación del Plan general... clasifica la parcela objeto del presente informe como Suelo Urbano Consolidado, Sistema Local de Equipamientos Públicos, con aplicación de la Norma Zonal 8: Equipamientos, tal y como aparece reflejado en el plano 06 Zonificación adjunto (hojas 026 y 027).*



2. *La calificación específica del equipamiento es ED (Pv), uso educativo de titularidad privada.*
3. *La parcela objeto de informe reúne las condiciones de solar definido por estas normas, y se encuentra edificado, según datos de la cartografía base del Ayuntamiento y cartografía de la Oficina Virtual del Catastro.*
4. *El edificio existente no está catalogado por el Plan General ni se encuentra incluido en ningún ámbito de protección de otros edificios catalogados.*
5. *La norma zonal de aplicación establece que la ordenación volumétrica se fijará mediante Estudio de Detalle, en el que deberán justificarse las condiciones siguientes.*



Los usos permitidos y condiciones de edificación exigidas en las parcelas calificadas como equipamiento se recogen en los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas de Plan General, cuya redacción se adjunta al presente informe:

- art. 5.2.6.1- Clase dotacional de equipamiento del Título V
- art. 7.2.8 – Norma Zonal 8. Equipamientos del Título VII

Las condiciones de edificación se establecen en el apartado 4.2.3: Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. **Al tratarse de un edificio aislado en una manzana independiente de uso dotacional son de aplicación el resto de las condiciones de tipología edificatoria abierta de la norma zonal 3.** Independientemente de lo anterior, 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.

Complementariamente son de aplicación las normas de adaptación al ambiente del artículo 104 de la Ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con lo que "las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen emplazadas".

### 3.1.- OBRAS ADMITIDAS (TENIENDO EN CUENTA LA SITUACION DE EDIFICACION EXISTENTE EN LA PARCELA):

La norma zonal 8 del PGOM, de aplicación a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, en su apartado 3.- Obras admitidas, establece que, entre otros tipos, se admiten las obras de nueva edificación de acuerdo a lo establecido por el artículo 1.4.10, del Título I.

Por su parte, dicho artículo 1.4.10 Obras de nueva edificación del vigente PGOM establece en su apartado c), entre otros tipos de obra, las obras de ampliación como aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

Teniendo en cuenta que la parcela sobre la que se plantea el presente Estudio de Detalle se encuentra actualmente edificada, se ha de justificar la posibilidad de realizar la ampliación de volúmenes construidos en la misma.

La edificación existente se adapta al ordenamiento vigente al cumplir (como se verá en el siguiente apartado) las condiciones de edificación que le son estrictamente exigibles en virtud de lo objetivamente dispuesto por el planeamiento vigente en la correspondiente ordenanza de aplicación, **por tanto → las obras de ampliación se han de considerar admisibles.**



Es por ello que en el presente Estudio de Detalle se observará el estricto cumplimiento por parte de la edificación existente de las condiciones de edificación exigidas en el apartado 4. de la *Norma Zonal 8. Equipamientos* y de manera explícita de lo dispuesto en el sub-apartado 4,2 *Equipamientos privados*.

### 3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACION\_NORMA ZONAL 8:

La norma zonal 8 del PGOM, en su apartado 4.2.3) establece las condiciones de edificación exigibles a los equipamientos privados para los casos como la parcela objeto del presente Estudio de Detalle: *"parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales"* (es decir, para las que no estarían dentro de los supuestos de los apartados 4.2.1) y 4.2.2)).

Se adjunta, a continuación, imagen extractada del PGOM con el apartado 4.2. completo donde se establecen las condiciones de edificación para los distintos casos de equipamientos privados.

#### 4.2.- Equipamientos Privados.

Se regularán por las siguientes condiciones:

1)- Las parcelas de equipamiento privado integradas en manzanas o unidades edificatorias completas (Norma Zonal 2), tendrán una tipología de edificación en manzana, con las mismas condiciones de edificación que se deriven de la Norma Zonal de la unidad en la que se integren.

2)- Las parcelas de equipamiento privado incluidas en ámbitos regulados por las Normas Zonales 4 de Conservación de la estructura tipológica y/o edificatoria, 5 de Extensión edificatoria en tipología unifamiliar, o normas tipo ciudad jardín previstos en el planeamiento de desarrollo, se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 3, Edificación abierta, con limitación de la altura máxima reflejada en los planos o en su defecto la de cuatro (4) plantas y una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3)- Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4)- Las parcelas de equipamiento privado con uso sanitario tendrán una edificabilidad máxima de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5)- En las parcelas privadas calificadas como equipamiento de contingencia "EQ" es posible situar cualquiera de los usos de equipamiento definidos en estas normas, si bien cuando se trate de implantar el uso sanitario (SN) no podrán superarse las edificabilidades previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

6)- Si en el plano O6. Zonificación, en la parcela de equipamiento apareciera una cifra entre paréntesis "(nº)", esta se refiere a la altura máxima de la edificación que se puede alcanzar.



Como se puede deducir, para el caso que afecta al presente Estudio de detalle (resaltado en amarillo), la Norma Zonal 8. Equipamientos del PGOM, únicamente establece dos condiciones:

- que la tipología de la edificación sea abierta y
- que la edificabilidad máxima sea de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ambas condiciones se cumplen → **por lo que se considera que las obras de ampliación cuya ordenación se propone en el presente Estudio de Detalle son admisibles.**

(Ver Anexo 3)

#### 4.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y EDIFICIO:

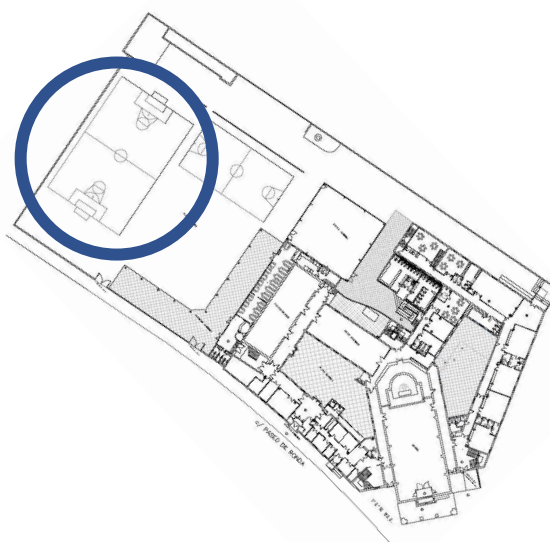
##### LA PARCELA:

El presente Estudio de Detalle afecta a una única finca propiedad del Colegio Esclavas del Sagrado Corazón: Fundación Educativa A.C.I.

El edificio del Colegio, según los datos de Catastro y Propiedad, se construyó en el año 1950 sobre un terreno situado en el extremo de la playa de Riazor. En la actualidad el centro se corresponde con la parcela de referencia catastral 7424002NJ4072S0001UW constando una superficie de terreno de 8.504 m<sup>2</sup>.

Posteriormente levantamientos gráficos realizados y utilizados por la propiedad para tramitar en el Ayuntamiento la "Comunicación Previa de Actividad" del Colegio, establecen la superficie de la parcela en **8.518 m<sup>2</sup>**, cifra que se utilizará para la realización de los cálculos en el presente Estudio de Detalle.

La parcela, según este último documento es de forma rectangular (unos 130 x 64 m. de lados) y está situada entre el actual Paseo Marítimo, la calle Paseo de Ronda y el vial a la rotonda de Riazor.



La parte de la parcela a ocupar por la futura edificación será la situada en el extremo oeste del patio de juegos del colegio. El pabellón polideportivo se prevé ubicar encima de la pista deportiva de mayores dimensiones actualmente existente al aire libre, delimitada por los muros de cierre del patio del colegio que separan de la calle Paseo de Ronda, los muros que separan de la parcela colindante (MOOM) y los que dan al paseo marítimo (patio de juegos de Educación Infantil por el medio).

La superficie en planta a ocupar por el futuro pabellón polideportivo será la definida en la documentación gráfica aportada en el presente Estudio de Detalle, siendo su forma asimilable a un rectángulo y su topografía básicamente plana.

#### EL EDIFICIO:

El terreno del Colegio está ocupado con una edificación localizada en el viento sureste de la parcela que tiene una planta sensiblemente cuadrada en la que el cuerpo de la Iglesia ocupa la diagonal de la misma y, a ambos lados, dos cuerpos edificados con planta en forma de "L" de los que parte un cuerpo hacia el ábside de la Iglesia y genera los dos patios abiertos interiores existentes.

Según el documento antes citado, la construcción ocupa una superficie en planta de 3.760,00 m<sup>2</sup>. El resto del terreno está ocupado por los diferentes patios del centro.

Los accesos al recinto se realizan desde la fachada a la calle Paseo de Ronda y, a la Iglesia y al módulo de infantil de 3-4 años desde la fachada en chaflán.

El volumen edificatorio tiene diferentes alturas con el cuerpo más alto hacia la calle Paseo de Ronda y el patio del colegio. Este volumen se compone de planta baja, cuatro plantas altas y una planta bajo la cubierta.

Existen cuatro núcleos de escaleras, dos se ubican a ambos lados de la Iglesia con iluminación por la fachada del chaflán, otra detrás del ábside de la Iglesia y la cuarta con iluminación al patio colegial localizada entre el salón de actos y la fachada a la calle.

Hasta fechas recientes parte de la planta primera se utilizaba como zona de Clausura de la Comunidad de las Esclavas y el resto del edificio a Colegio e Iglesia.

En la actualidad la totalidad del edificio excluida la Iglesia se destina en su totalidad a la actividad colegial.



También según el citado documento de *Comunicación Previa de Actividad*, la organización de los distintos niveles del edificio, con superficies construidas y usos es la siguiente (asciende a la cantidad de **11.577,26 m2**):

CUADRO 1

| Planta               | Sup. Constr. M2  | Uso                                                                            |
|----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Quinta ó B. Cubierta | 653,40           | Laboratorios, Usos Múltiples y Aula de Mús.                                    |
| Cuarta               | 1.114,40         | Biblioteca, Lab. Inglés, Grupos ACI, Almacén                                   |
| Tercera              | 1.227,50         | Aulas Bachillerato y EP., Audiovis. y Depart.                                  |
| Segunda              | 2.254,60         | Aulas ESO, EP., Dibujo, Tecnologías, Bibliot.                                  |
| Primera              | 2.465,00         | Aulas ESO, EP, Audiovis., Inform., Oratorio                                    |
| Baja                 | 3.760,00         | Aulas Infantil, S. Actos, Comedor, Vestuar., U. Múltiples, Despachos e Iglesia |
| Sótano               | 102,36           | Almacén                                                                        |
| TOTAL                | <b>11.577,26</b> |                                                                                |

A continuación, se realizarán los cálculos de la superficie construida computable, de acuerdo a lo establecido por el art. 6.4.1 del PGOM que dice que: *para el cómputo de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, es decir, la Ley del suelo de Galicia y su Reglamento.*

Se tendrá en cuenta, por tanto, lo establecido por la Ley del suelo de Galicia en su *Artículo 41. Límites de sostenibilidad*, que en su apartado 4 establece:

...

4. Para la determinación de la superficie edificable total habrán de tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) **Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta**, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas.

b) **El índice de edificabilidad se aplicará sobre la superficie total del ámbito**, computando los terrenos destinados a nuevos sistemas generales incluidos en el mismo, y con exclusión, en todo caso, de los terrenos reservados para dotaciones públicas existentes que el plan mantenga y de los destinados a sistemas generales adscritos a efectos de gestión que se sitúen fuera del ámbito.

El artículo 64.5.a del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia, además especifica que:

a) **Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta**, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas [artículo 41.4.a] de la LSG].



**A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.**

**Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100 %.**

Con estos parámetros y sobre la documentación gráfica aportada por la propiedad (se adjuntan en el anexo) se realizan las correspondientes mediciones de las superficies construidas computables a efectos de determinar la edificabilidad consumida por el edificio existente (A) que asciende a la cantidad de **10.386,62 m<sup>2</sup>**.

CUADRO 2

| Planta               | Sup. Comp. M2    | Uso                                                                            |
|----------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Quinta ó B. Cubierta | 455,65           | Laboratorios, Usos Múltiples y Aula de Mús.                                    |
| Cuarta               | 974,46           | Biblioteca, Lab. Inglés, Grupos ACI, Almacén                                   |
| Tercera              | 1.210,45         | Aulas Bachillerato y EP., Audiovis. y Depart.                                  |
| Segunda              | 1.935,56         | Aulas ESO, EP., Dibujo, Tecnologías, Bibliot.                                  |
| Primera              | 2.139,66         | Aulas ESO, EP, Audiovis., Inform., Oratorio                                    |
| Baja                 | 3.568,49         | Aulas Infantil, S. Actos, Comedor, Vestuar., U. Múltiples, Despachos e Iglesia |
| Sótano               | 102,36           | Almacén                                                                        |
| TOTAL (A)            | <b>10.386,62</b> |                                                                                |

En base al cuadro 2 anterior y al 3 (siguiente) en el que se especifican los datos de superficie de parcela (B), el índice de edificabilidad permitida por el PGOM (C) y la edificabilidad máxima construible en la parcela (D), podremos deducir la superficie edificable en m<sup>2</sup> disponible para el pabellón polideportivo (E) objeto del presente Estudio de Detalle, que asciende a la cantidad de **2.390,38 m<sup>2</sup>**.

CUADRO 3

| superficie edificable disponible |                                    |                                   |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| PARCELA (B)                      | 8.518 m <sup>2</sup>               | Superficie s/ documento actividad |
| EDIFICABILIDAD (C)               | 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Edificabilidad permitida s/ PGOM  |
| EDIF. CONSTRUIBLE (D=B*C)        | 12.777,00 m <sup>2</sup>           | Edificabilidad máxima permitida   |
| EDIF. DISPONIBLE (E=D-A)         | <b>2.390,38 m<sup>2</sup></b>      | Superficie edificable disponible  |

## 5.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

### 5.1. FIJACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

De las bases del concurso de anteproyectos convocado en su día por el Colegio, se derivan las características que habrá de reunir el futuro pabellón polideportivo:

- Se estudiará la disposición de una pista cubierta y cerrada que permita jugar al fútbol sala, baloncesto y otros deportes. Altura libre mínima 7,00 m.



- B. Se estudiará la posibilidad de una eventual ejecución por fases: Pista polideportiva cubierta / graderío / vestuarios.
- C. El pabellón polideportivo dispondrá de un nuevo acceso directo e independiente desde el Paseo de Ronda que permita la celebración de actividades deportivas fuera del horario escolar o en fin de semana.
- D. Se pretende reforzar la vinculación espacial y visual del interior del pabellón polideportivo con el resto del patio de juegos, por lo que se estudiará la disposición de elementos móviles de cerramiento en la fachada este del pabellón polideportivo que flexibilice el uso conjunto del patio y el polideportivo. A tal fin se debe contemplar que el pavimento del pabellón polideportivo debe ser duro y resistente a un temporal (situación de intemperie).
- E. Se integrará el nuevo centro de transformación ubicado en el extremo suroeste en la resolución del pabellón polideportivo y se valorará la conexión con los espacios de porche que ocupan la parte sureste del patio.
- F. En principio se propone un mismo nivel de suelo o cota para el patio y el polideportivo por parecer más económico y funcional, pero no se descartan soluciones alternativas debidamente justificadas.

El Estudio de Detalle tratará de dar respuesta a tales condicionantes además de a los que se derivan del cumplimiento de la Norma Zonal 8, de Equipamientos del vigente Plan General de Ordenación Municipal.

*La norma zonal de aplicación establece en su artículo 4 que la ordenación volumétrica se fijará mediante Estudio de Detalle, en el que deberán justificarse las condiciones siguientes:*

*Los usos permitidos y condiciones de edificación exigidas en las parcelas calificadas como equipamiento se recogen en los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas de Plan General:*

- Art. 5.2.6.1- Clase dotacional de equipamiento del Título V
- art. 7.2.8- Norma zonal 8. Equipamientos del Título VII -'

*Las Condiciones de Edificación se establecen en el apartado 4.2.3. "Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, **tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m2/m2**".*

*Independientemente de lo anterior, 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 cuadro siguiente se refleja el cumplimiento de las diferentes determinaciones urbanísticas que afectan al presente Estudio de Detalle en virtud de la norma zonal (NZ8) que le es de aplicación a la parcela, según el vigente PGOM de La Coruña:



CUADRO 4

| ORDENANZA:                               | NORMA ZONAL 8 EQUIPAMIENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ESTUDIO DE DETALLE                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. <i>Ámbito</i>                         | <i>Comprende las áreas grafiadas con la trama de equipamientos, general o local, en el Plano O.6 "Zonificación" del suelo urbano</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Según Planos O.6 "Zonificación" (hojas 026 y 027)</i>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. <i>Tipología característica</i>       | <i>La tipología edificatoria dependerá de la norma zonal predominante en la que se integre la parcela de equipamiento.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Edificación abierta (art. 4.2.3 PGOM)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3. <i>Obras admitidas</i>                | <i>Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los art. 1.4.8 Obras en los edificios; 1.4.9 Obras de demolición; 1.4.10 Obras de nueva edificación del Título I.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Obra de nueva edificación (ampliación: aumento del volumen construido)</i>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. <i>Condiciones de la edificación:</i> | <p>a) Equipamientos privados.</p> <p>La ordenación volumétrica se fijará mediante un estudio de detalle.</p> <p>4.1 Condiciones Comunes: ...Las demás parcelas de equipamiento deberán cumplir Normas de uso del Título V y las Normas generales de la edificación del Título VI de estas Normas, con las limitaciones siguientes:</p> <p>1) Parcela mínima: a efectos de parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones: en suelo urbano → 500 m<sup>2</sup>, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.</p> <p>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.</p> | <p>Equipamiento privado</p> <p>Estudio de Detalle</p> <p>Se cumplen</p> <p>Se cumple (Parcela de 8.518 m<sup>2</sup>)</p> <p>La altura libre interior del pabellón polideportivo será de 7 m. (funcional)</p> <p>La altura global se determina en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle.</p> |



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>4.2 Equipamientos privados. Se regularán por las siguientes condiciones:</p> <p>3) Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m2/m2.</p>                                                                                  | <p>Edificabilidad máxima 1,5 m2/m2</p>                                                                                                                                       |
| 5. Condiciones de los usos | <p>a) Uso característico: en general, el uso característico es el DOTACIONAL de EQUIPAMIENTO.</p> <p>b) Usos asociados: se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.</p> <p>c) Usos compatibles: EQUIPAMIENTOS EN GENERAL: Los equipamientos públicos y privados deberán ser destinados al uso señalado por el plan general.</p> | <p>DOTACIONAL de EQUIPAMIENTO.</p> <p>Edificación existente → Categoría: Educativo de titularidad privada, ED (Pv).</p> <p>Nueva edificación → Categoría: Deportivo (DP)</p> |

## 5.2. JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE USO DOTACIONAL:

A continuación, se justifica de manera detallada el cumplimiento las condiciones de uso establecidas por el artículo 5.2.6 del PGOM.

| artículo: 5.2.6  | PGOM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ESTUDIO DE DETALLE                               |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1. Definición    | <p>Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los espacios, los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios.</p>                                                                            | <p>Pabellón Polideportivo (Colegio Esclavas)</p> |
| 2. Clasificación | <p>Según su naturaleza se establecen las siguientes clases:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- equipamiento (sistema general o local)</li> <li>- espacios libres (sistema general o local)</li> </ul> <p>En atención a su titularidad se pueden dividir en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- públicos</li> <li>- privados</li> </ul> | <p>Equipamiento privado</p>                      |



| artículo: 5.2.6.1              | PGOM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ESTUDIO DE DETALLE                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Definición                  | Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, deportivos, educativos, culturales, religiosos, abastecimiento y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pabellón Polideportivo (Colegio Esclavas)                                                                                                                                 |
| 2. Clasificación:              | Se distinguen las siguientes categorías: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Administrativo (AD)</li> <li>- Instalaciones militares (DF)</li> <li>- Bienestar social y asistencial (AS)</li> <li>- Deportivo (DP)</li> <li>- Docente (DP): incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, tanto de enseñanza reglada, enseñanza no reglada.</li> <li>- Cultural (CU)</li> <li>- Religioso (RE)</li> <li>- Sanitario (SA)</li> <li>- Abastecimiento (AB)</li> <li>- Contingencia (EQ)</li> </ul> | Docente                                                                                                                                                                   |
| 3. Condiciones                 | Se deben cumplir las condiciones de la normativa sectorial que resulte de aplicación según el uso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Cumple<br>Costas (ver Anexo 5)                                                                                                                                            |
| 4. Regulación del aparcamiento | Todos los equipamientos dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m <sup>2</sup> edificables.<br><br>Aprov. máx. EDD: $2390,38/100=24$ plazas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Cumple.<br><br>Patio general_3.377 +<br>Porche cub._412,75 -<br>Pabellón_(ocupación planta)_1810,97 =<br>Superficie de patio libre_1.978,78 m <sup>2</sup> para 24 plazas |

### 5.3. JUSTIFICACION DE LAS NORMAS DE ADAPTACION AL AMBIENTE:

De manera complementaria, serán de aplicación las normas de adaptación al ambiente, tal y como se establece en el informe municipal:

Complementariamente son de aplicación las normas de adaptación al ambiente del artículo 104 de la ley 9/2002 de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, con lo que "las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen emplazadas.



La actuación que se propone con el presente Estudio de Detalle, teniendo en cuenta que se trata de un solar ubicado en suelo urbano consolidado → **se considera adecuada para el ambiente urbano en el que se localiza.**

Estas normas se recogen en el artículo 91 de la vigente Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia:

CUADRO 5

| LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA:                                    | NORMAS DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ESTUDIO DE DETALLE                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artículo 91. ADAPTACION AL AMBIENTE Y PROTECCION DEL PAISAJE</b> | <p>Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas y a tal efecto:</p> <p>a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.</p> <p>b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.</p> <p>c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.</p> <p>d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.</p> <p>e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.</p> | <p>No aplicable.</p> <p>No aplicable.<br/>(ver anexo 4)</p> <p>Aplicable</p> <p>Aplicable</p> <p>Aplicable</p> |

Digital signed by:  
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 11.06.2018 14:06:22  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD610B7F231C  
La validez de la zona de verificación de la web del COAG www.coag.es/ve  
Fecha: 11.06.2018



1701722.3  
11.06.2018  
14:06:22

**visado**  
conforme al certificado anexo

Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
COAG

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes. | No aplicable |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

#### 5.4. JUSTIFICACION DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES QUE INCIDEN EN LA PARCELA:

Por último, y en relación con el apartado de la legislación sectorial aplicable a la parcela que tal y como se establece en el informe municipal:

*non existe este contido no EDD, tendo especial incidencia a lexislación de Costas.*

Se adjunta al presente Estudio de Detalle en el Anexo 5, el informe de fecha 07 de marzo de 2018, emitido por el Jefe de Demarcación de Costas del Estado en Galicia, en el que se certifica que la actuación propuesta por el Estudio de Detalle no se encuentra dentro de la afección de Costas.

(ver Anexo 5)

#### 5.5. CUADRO RESUMEN DE LA SOLUCION ADOPTADA

En definitiva, la solución que se propone en el presente Estudio de Detalle para la parcela citada, se adecúa a las previsiones del PGOM de La Coruña ya que:

1. Ordena el nuevo volumen edificado en virtud de la construcción de un pabellón polideportivo sobre de una de las pistas que ya ocupa, en la actualidad, parte del patio del colegio.
2. Completa las alineaciones oficiales previstas por el PGOM con unas alineaciones interiores que se establecen como el límite máximo de la posición de las fachadas interiores del nuevo edificio (la que da a Paseo de Ronda, coincide con la alineación oficial).
3. El resto de las determinaciones establecidas por las ordenanzas de aplicación del presente PGOM no sufren modificación alguna.



Se RESUMEN, a continuación, las principales determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle:

CUADRO 6

|                                 |                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Clasificación del suelo         | <b>Urbano consolidado</b>                                                     |
| Ordenanza de aplicación         | <b>Norma zonal 8</b>                                                          |
| Tipología característica        | <b>Edificación abierta</b>                                                    |
| Uso global                      | <b>Dotacional de Equipamiento</b>                                             |
| Obras permitidas                | <b>Nueva edificación (ampliación)</b>                                         |
| Parcela mínima                  | <b>500 m<sup>2</sup></b>                                                      |
| Superficie de parcela           | <b>8.518 m<sup>2</sup></b>                                                    |
| Edificabilidad máxima permitida | <b>1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>                                        |
| Aprovechamiento máximo total    | <b>12.777 m<sup>2</sup></b>                                                   |
| Aprovechamiento consumido       | <b>10.284,26 m<sup>2</sup></b>                                                |
| Aprovechamiento máximo restante | <b>2.390,38 m<sup>2</sup></b>                                                 |
| Ocupación máxima en planta      | <b>No se modifica</b>                                                         |
| Altura máxima                   | <b>Altura libre= 7 m. (funcional)<br/>Altura global= 13 m. (según planos)</b> |
| Alineaciones exteriores         | <b>según PGOM</b>                                                             |
| Alineaciones interiores         | <b>Según planos Estudio de Detalle</b>                                        |
| Adaptación al ambiente          | <b>Se cumplirán apartados c, d y e</b>                                        |

## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO LA LEY 10/2014, DE 3 DE DICIEMBRE, DE ACCESIBILIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE GALICIA:

Como se desprende del art 4. *Ámbito de aplicación de la Ley 10/2014 de Accesibilidad de la Comunidad Autónoma de Galicia*, toda actuación privada en materia de edificación cumplirá la vigente ley.

### LEY 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.

#### Artículo 4. Ámbito de aplicación

*Están sometidas a las previsiones de la presente ley todas las actuaciones llevadas a cabo en la Comunidad Autónoma de Galicia por entidades públicas o privadas, así como por las personas individuales, en materia de:*

- a) *Espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación.*
- b) *Transportes.*
- c) *Telecomunicaciones y sociedad de la información.*
- d) *Bienes y servicios a disposición del público y relaciones con las administraciones públicas.*

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en su totalidad dentro de la parcela privada del Colegio de las Esclavas por lo que no afecta a los espacios públicos urbanizados o infraestructuras, ni propone la ejecución de viario alguno dentro del ámbito del Estudio de Detalle.



Sí afecta, en cambio, al volumen edificado (se amplía) y a las alineaciones, el primero se ordena cumpliendo las especificaciones del PGOM y las segundas se completan con la creación de nuevas alineaciones interiores, constituyendo ambas actuaciones el objeto del presente Estudio de Detalle.

Dichas actuaciones, sin embargo, no producen restricción alguna de las condiciones de accesibilidad (red viaria, aparcamientos...). En consecuencia, la parcela edificable resultado del Estudio de Detalle tiene garantizada la accesibilidad de acuerdo con la Ley 10/2014, de 3 de diciembre. Además, cualquier obra de urbanización que sea necesaria cumplirá la Ley 10/2014, de 3 de diciembre.

## 7.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS:

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la conveniencia y procedencia del presente Estudio de Detalle se justifica por la necesidad de mejorar el equipamiento docente del Colegio.

- De acuerdo con el artículo 65.1.a y c, el estudio de detalle se formula con la exclusiva finalidad de: *"reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen"* y *"Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General..."*
- De acuerdo con el artículo 65.3, el estudio de detalle *"no 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"*.
- De acuerdo con el artículo 65.4, con el estudio de detalle *"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"*.
- De acuerdo con el artículo 65.5, el estudio de detalle *"En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes."*

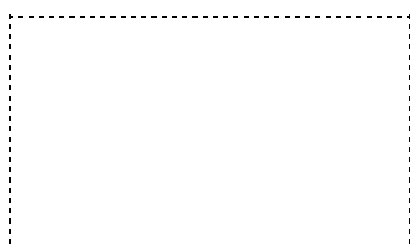
El presente Estudio de Detalle para la construcción de un pabellón polideportivo sobre de una de las pistas que actualmente ocupan parte del patio exterior del Colegio Esclavas, se encuadra dentro de los objetivos establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.



Sirve para establecer la ordenación detallada del nuevo volumen edificable y completar las alineaciones existentes. No produce alteración del destino urbanístico del suelo, mantiene el aprovechamiento urbanístico establecido en el PGOM, no reduce ni modifica las superficies destinadas a viales, espacios libres y dotaciones públicas, no prevé la apertura de vías de uso público, ni aumenta la ocupación del suelo, ni las alturas máximas, ni la intensidad de uso. No se utiliza para parcelar el suelo, ni se establecen nuevos usos ni ordenanzas.

Además, estudia la implantación adecuada del aprovechamiento lucrativo previsto por el PGOM y la transición con el espacio público, eliminando barreras de accesibilidad, de manera que se permita la adecuada continuidad entre los espacios públicos y privados.

En La Coruña, JUNIO de 2018  
FDO: Los Arquitectos,



FRANCISCO JAVIER FRAGA LÓPEZ

COAG nº 1156



CARLOS MANTINIÁN CAMPOS

COAG nº 1568

Digital signed by:  
Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia  
Date: 11.06.2018 11:06:22  
Location: Santiago de Compostela

CVE: AD610B7F231C  
La validez de este documento se comprueba en la zona de verificación de la web del COAG [www.coag.es/coe](http://www.coag.es/coe)  
Fecha: 11.06.2018



1701722.3  
11.06.2018  
14:06:22  
**visado**  
confirma su certificado único

Colegio Oficial de  
Arquitectos de Galicia  
**COAG**