



Diligencia pola que se fai constar que o documento coincide co que foi aprobado pola Xunta de Goberno Local do 29 de xullo de 2020.  
Certifico:  
O Secretario, p.d.

# PLAN ESPECIAL PEM18

EVOLUCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS HASTA LA FECHA

JUNIO 2020

- **ANTECEDENTES**
- **ANÁLISIS**
- **ALTERNATIVAS**

## ANTECEDENTES

DURANTE LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS ESTE ESPACIO DE LA CIUDAD HA SIDO PREORDENADO CON DIFERENTES SOLUCIONES, SIN QUE NINGUNA DE LAS PROPUESTAS SE MATERIALIZASE.

LAS ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEARON ARGUMENTARON SUS MODELOS EN DOS TIPOLOGÍAS O LA COMBINACIÓN DE AMBAS. EDIFICACIÓN EN ALTURA O EDIFICACIÓN EN HILERA.

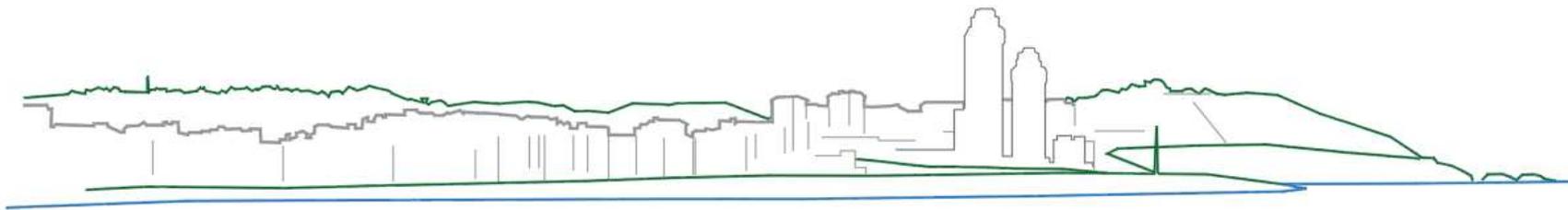
LAS PROPUESTAS DE MAYOR IMPACTO PROPONÍAN RESOLVER LA EDIFICABILIDAD EN ELEMENTOS SINGULARES DE GRAN ALTURA.

## ANTECEDENTES

DURANTE LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS ESTE ESPACIO DE LA CIUDAD HA SIDO PREORDENADO CON DIFERENTES SOLUCIONES, SIN QUE NINGUNA DE LAS PROPUESTAS SE MATERIALIZASE.

LAS ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEARON ARGUMENTARON SUS MODELOS EN DOS TIPOLOGÍAS O LA COMBINACIÓN DE AMBAS. EDIFICACIÓN EN ALTURA O EDIFICACIÓN EN HILERA.

LAS PROPUESTAS DE MAYOR IMPACTO PROPONÍAN RESOLVER LA EDIFICABILIDAD EN ELEMENTOS SINGULARES DE GRAN ALTURA.



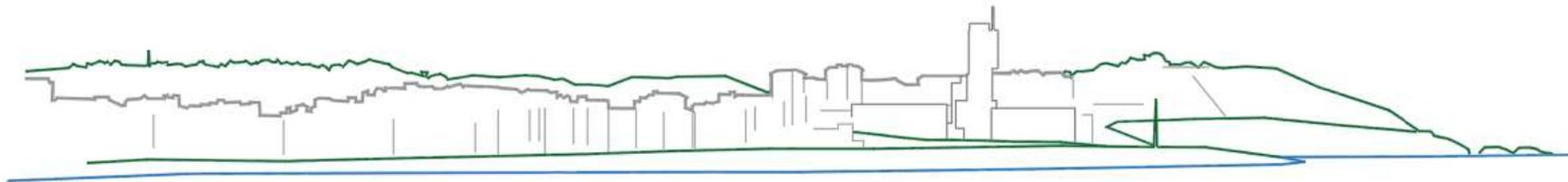
## ANTECEDENTES

DURANTE LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS ESTE ESPACIO DE LA CIUDAD HA SIDO PREORDENADO CON DIFERENTES SOLUCIONES, SIN QUE NINGUNA DE LAS PROPUESTAS SE MATERIALIZASE.

LAS ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEARON ARGUMENTARON SUS MODELOS EN DOS TIPOLOGÍAS O LA COMBINACIÓN DE AMBAS. EDIFICACIÓN EN ALTURA O EDIFICACIÓN EN HILERA.

LAS PROPUESTAS DE MAYOR IMPACTO PROPONÍAN RESOLVER LA EDIFICABILIDAD EN ELEMENTOS SINGULARES DE GRAN ALTURA.

SE DESARROLLARON VARIAS PROPUESTAS DONDE SE COMBINABA UN ELEMENTO SINGULAR EN GRAN ALTURA CON TIPOLOGÍA DE BLOQUE EN HILERA.



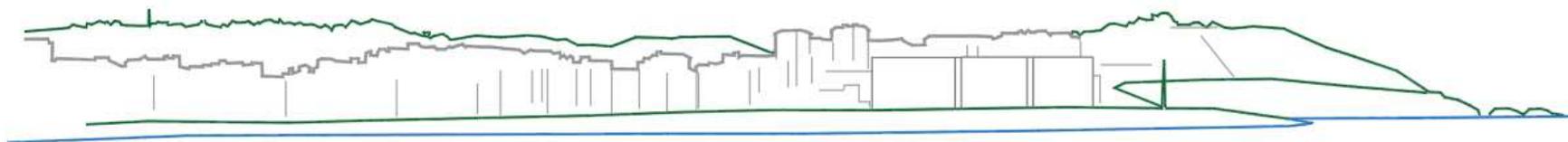
## ANTECEDENTES

LAS ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEARON ARGUMENTARON SUS MODELOS EN DOS TIPOLOGÍAS O LA COMBINACIÓN DE AMBAS. EDIFICACIÓN EN ALTURA O EDIFICACIÓN EN HILERA.

LAS PROPUESTAS DE MAYOR IMPACTO PROPONÍAN RESOLVER LA EDIFICABILIDAD EN ELEMENTOS SINGULARES DE GRAN ALTURA.

SE DESARROLLARON VARIAS PROPUESTAS DONDE SE COMBINABA UN ELEMENTO SINGULAR EN GRAN ALTURA CON TIPOLOGÍA DE BLOQUE EN HILERA.

LAS ALTERNATIVAS DONDE PREDOMINABA LA TIPOLOGÍA EN HILERA O SE UTILIZABA DE FORMA EXCLUSIVA TAMBIÉN ESTUVIERON PRESENTES.



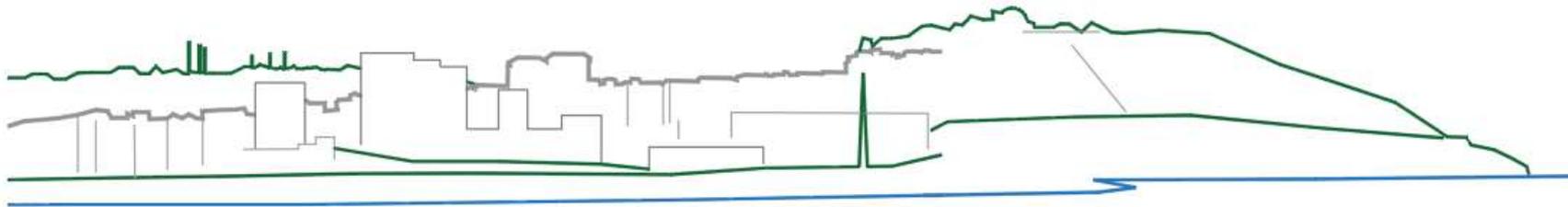
## ANTECEDENTES

LAS PROPUESTAS DE MAYOR IMPACTO PROPONÍAN RESOLVER LA EDIFICABILIDAD EN ELEMENTOS SINGULARES DE GRAN ALTURA.

SE DESARROLLARON VARIAS PROPUESTAS DONDE SE COMBINABA UN ELEMENTO SINGULAR EN GRAN ALTURA CON TIPOLOGÍA DE BLOQUE EN HILERA.

LAS ALTERNATIVAS DONDE PREDOMINABA LA TIPOLOGÍA EN HILERA O SE UTILIZABA DE FORMA EXCLUSIVA TAMBIÉN ESTUVIERON PRESENTES.

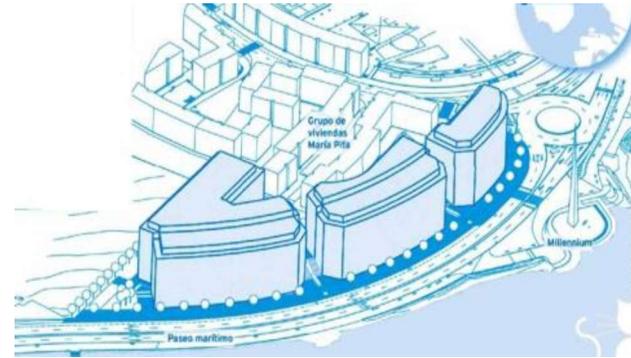
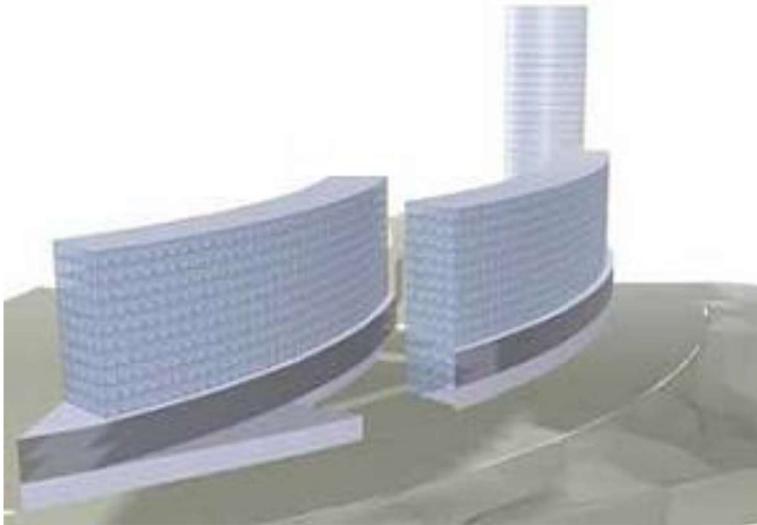
EN LA PROPUESTA MÁS RECIENTE SE REGRESABA A LA COMBINACIÓN DE ELEMENTOS EN HILERA Y TORRES EN ALTURA.



## ANTECEDENTES

DE LOS ANTECEDENTES DESCRITOS, SIN ENTRAR EN ANÁLISIS EN PROFUNDIDAD, SE DESPRENDE LA DIFICULTAD DE ORDENAR ESTE ÁMBITO. LA ELEVADA EDIFICABILIDAD Y LAS DETERMINACIONES E INTENCIONES ESTABLECIDAS POR EL PGOM COMPLEJIZAN LA ORDENACIÓN.

TODAS LAS PROPUESTAS ANTERIORES DESPLEGARON SOLUCIONES QUE DISCUTEN CON ALGUNA DE LAS DETERMINACIONES DE FICHA; ALTURAS, OCUPACIÓN, APANTALLAMIENTO, IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN...



- ANTECEDENTES
- **ANÁLISIS**
- ALTERNATIVAS

## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

- DE LA LECTURA DE LOS ANTECEDENTES, LA PROPUESTA QUE SE FORMULE DEBE ELIMINAR LOS CONFLICTOS DETECTADOS.
- LA ORDENACIÓN DEBE PROYECTARSE EN BASE A LOS PARÁMETROS Y DETERMINACIONES DE LA FICHA.
- SE RECOGERÁ UN NUEVO ESCENARIO DONDE SE PROYECTA LA REDUCCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD GLOBAL.

# ANÁLISIS

## PUNTO DE PARTIDA:

### FICHA

- POSICIÓN ESPACIOS LIBRES
- POSICIÓN EDIFICACION
- EJES VISUALES AV. LABAÑOU
- CORREDOR VERDE- EJE ESTRUCTURANTE
- NORMA ZONAL 3. BLOQUE ABIERTO
- ALTURAS B+8 (PUNTUALMENTE +)
- TERCIARIO BAJO RASANTE O BAJAS

### DATOS

- SUPERFICIE EDIFICABLE: 60000m<sup>2</sup>
- RESIDENCIAL COLECTIVO: 49998m<sup>2</sup>
- COMERCIAL: 10002m<sup>2</sup>
- PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICAS: 358
- PLAZAS APARCAMIENTO PRIVADAS:910

### NUEVO ESCENARIO

- SUPERFICIE EDIFICABLE: 55000m<sup>2</sup> (REDUCCIÓN DEL 9,20%)
- RESIDENCIAL COLECTIVO: 47405m<sup>2</sup>
- COMERCIAL: 7595m<sup>2</sup>
- PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICAS: 358
- PLAZAS APARCAMIENTO PRIVADAS:910

## PLAN ESPECIAL: Labañou



## (APE E3.01) PE M18

**Ámbito (Distrito 2):**  
 Suelo URBANO NO CONSOLIDADO situado entre el Paseo Marítimo y la avenida de Labañou.  
**SUPERFICIE TOTAL:** 43.94152 m<sup>2</sup>

**Objetivos:**  
 Conectar la avenida de Labañou con La Ronda de Ourense.  
 Otorgar un espacio libre junto al paseo marítimo que permita la conexión entre las zonas Torreón de Sábater y el Paseo Marítimo. Concentrar la edificación al otro lado del nuevo viario.

**Condiciones de ordenación, edificación y uso:**  
**Usos previstos:**  
 Residencial colectivo 83,33 %  
 Terciario 6,67 %

Norma Zonal 3. Edificación edificadora en tipología de bloques, para los dos lados, Subzona 1, bloque abierto con espacio libre de parcela.  
 La tipología edificadora es residencial colectiva en bloque. Las determinaciones de la Norma Zonal no podrán ser ajustadas por el PE.  
 La altura máxima de la edificación será de 5 plantas. Puntualmente se podrá sobrepasar esta altura justificadamente.  
 El uso terciario se situará, con carácter general, bajo rasante, evitando el aparcamiento de coches por encima de nivel actual del terreno. Para regular las condiciones del uso terciario bajo rasante se realizará parcelo o plazas interiores.  
 El uso terciario también podrá situarse en la planta baja de los edificios sin sobrepasar el plano de fachada definido por las plantas piso.  
 La ordenación propuesta permitirá la visión de la Torre de Hércules desde la avenida de Labañou.  
 Los espacios libres y zonas estructuradas gratuitas son indicativos.

**Superficie edificable:** 60.000,00 m<sup>2</sup>

**Previsión de dotaciones públicas:**

SISTEMAS LOCALES	
Red viaria	- m <sup>2</sup>
Espacios libres	0.670,05 m <sup>2</sup>
Equipamientos	1598,77 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.248,85 m<sup>2</sup></b>

SISTEMAS GENERALES	
Red viaria	- m <sup>2</sup>
Espacios libres	0,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Plazas de aparcamiento abipr	358 p / 910 p
Sistema general adscrito viario	1340,07 m <sup>2</sup>

Se reservará, como mínimo, el área correspondiente al porcentaje de la superficie edificable destinada a uso residencial para la construcción de viviendas de protección pública que se incluye en el cuadro de las normas urbanísticas del IV. (Visión de Protección Civil)

**Condiciones de gestión y ejecución:**  
 Inactiva PRIVACIA  
 Incluida en el área de reparto A.R.P.E.M.R.  
 Ejecución por el sistema de reparación en la modalidad de COMPRONOCIÓN.  
 Incluido en zona de Ordenación del P.O.L. Se observarán las determinaciones del art. 10.4. del R.D.U. del P.O.L.



## M17-19,N18

**Memoria 2013**      **REVISIÓN DEL PGOM**  
 1:4.000      Ayuntamiento de A Coruña  
 1:10.000      Consejo de Coruña

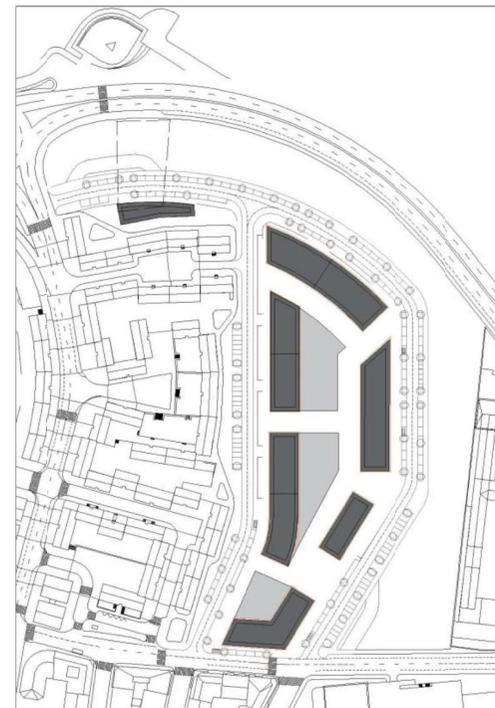
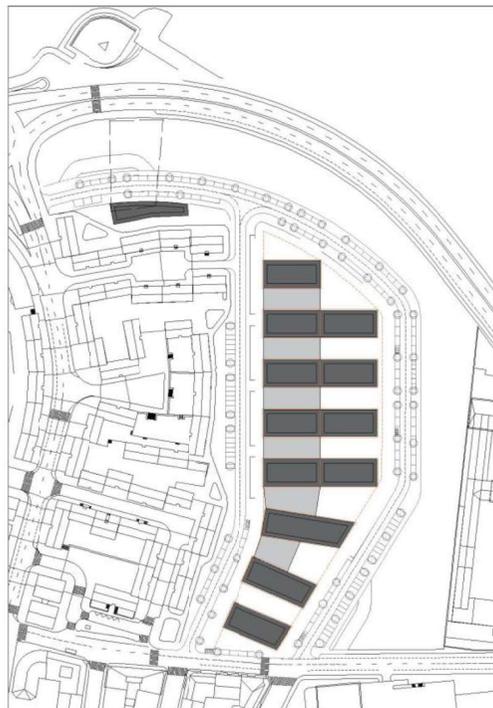
## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

### LAS ALTERNATIVAS

SE REALIZARON APROXIMACIONES CON RESPUESTAS INMEDIATAS, ORDENACIONES ELEMENTALES APLICANDO CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENANZA DE REFERENCIA Y LAS ALTURAS ESTABLECIDAS EN FICHA, DISTANCIAS, RETRANQUEOS, ETC.

LA ELEVADA EDIFICABILIDAD DERIVA EN UN GRAN CONSUMO DE SUELO RESULTANDO UN EJERCICIO DE ENCAJE DE PIEZAS DE ESCASA CALIDAD EN LOS ESPACIOS ENTRE SÓLIDOS.



## ANÁLISIS

PUNTO DE PARTIDA:

FICHA

CRITERIOS

- ESTABLECER RELACIONES VISUALES CON LA BAHÍA, TORRE, MAR.

Las enfilaciones entre la Torre y la Av. De Labañou /Torrente Ballester fijan los corredores visuales y localizan las zonas sin campo visual al monumento que deben orientarse a otros hitos.



## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

### FICHA CRITERIOS

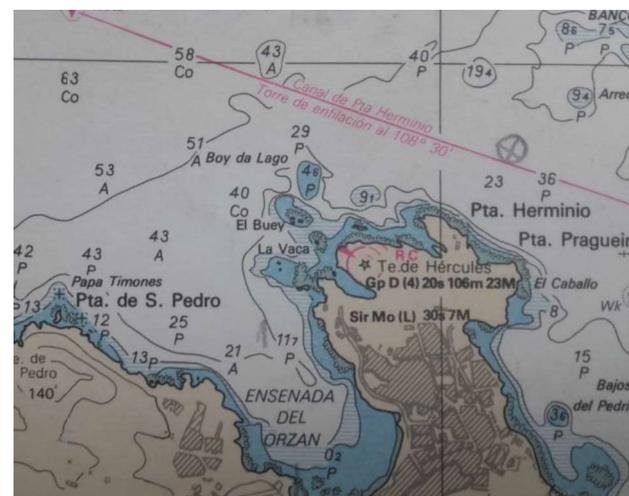
- ESTABLECER RELACIONES VISUALES CON LA BAHÍA, TORRE, MAR.

Las enfilaciones entre la Torre y la Av. De Labañou /Torrente Ballester fijan los corredores visuales y localizan las zonas sin campo visual al monumento que deben orientarse a otros hitos.

La situación opuesta es la perspectiva de la ciudad de la bahía, mostrará el perfil de la ciudad a cientos de visitantes del monumento. Esta relación visual estará presente a lo largo de todo el paseo marítimo, desde la Casa de los Peces hasta la estatua de los surfers.

### LA TORRE:

Faro gp d  
altura haz; 106m  
altura faro: 23m  
cota implantación:+56m



## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

### FICHA

#### CRITERIOS

- ESTABLECER RELACIONES VISUALES CON LA BAHÍA, TORRE, MAR.
- CREAR ZONAS PROTEGIDAS DE LOS VIENTOS Y SOLEADAS.
- CREAR ZONAS DE PROTECCIÓN LLUVIA. ESPACIOS DE COHESIÓN.

El suroeste y el oeste son los vientos húmedos y propios de las estaciones otoñales e invernales



El norte y especialmente el nordeste son los vientos de las estación estival, traen buen tiempo pero es frio y potente.



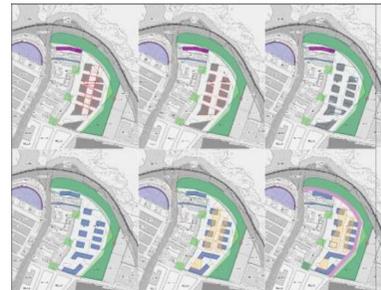
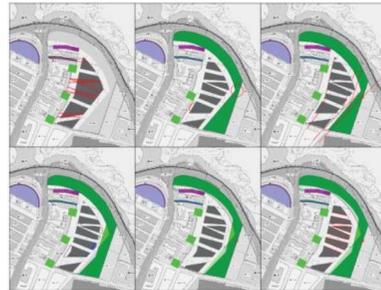
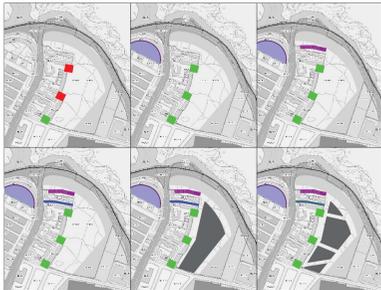
## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

### FICHA

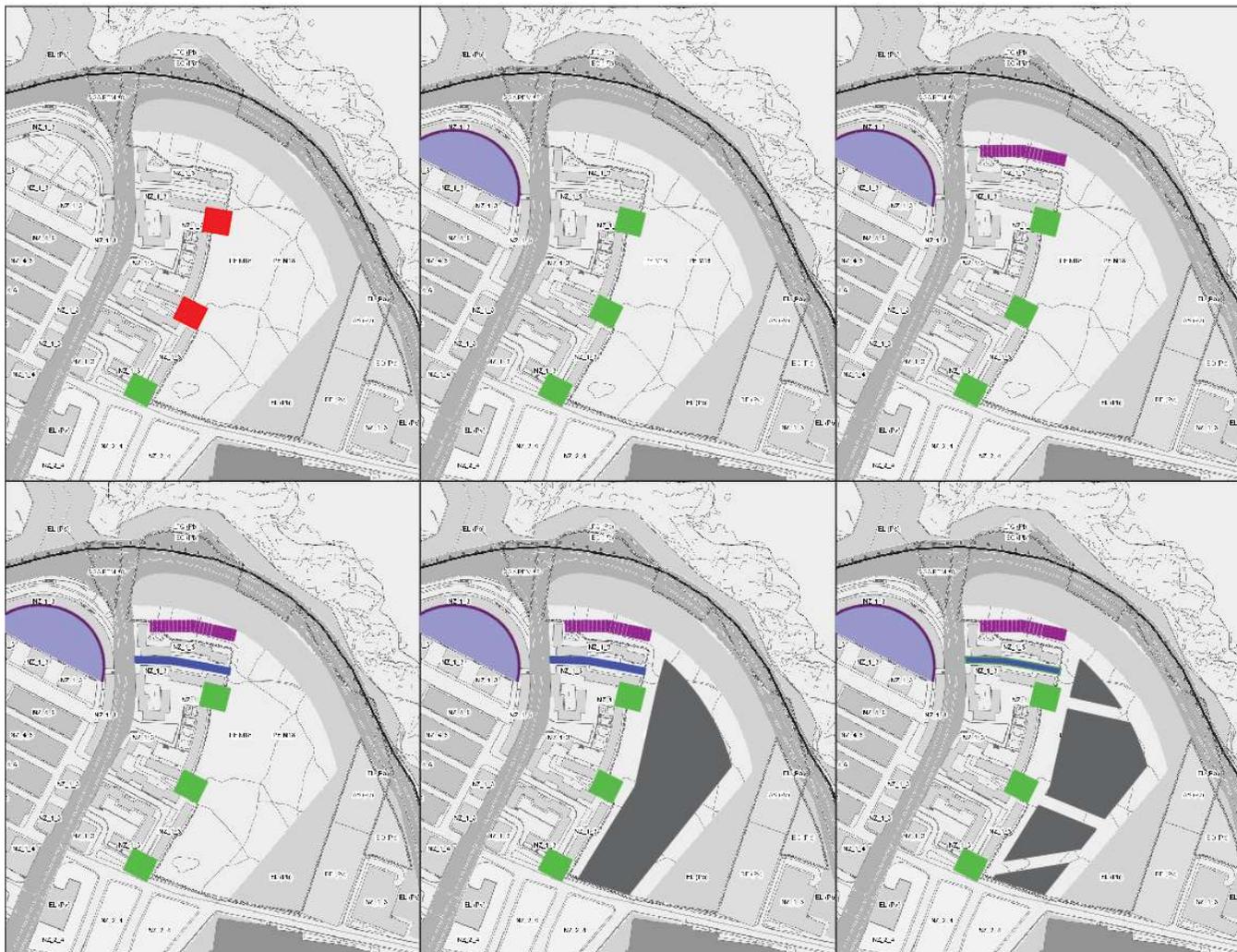
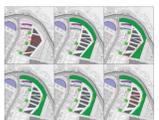
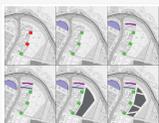
#### CRITERIOS

- ESTABLECER RELACIONES VISUALES CON LA BAHÍA, TORRE, MAR.
- CREAR ZONAS PROTEGIDAS DE LOS VIENTOS Y SOLEADAS.
- CREAR ZONAS DE PROTECCIÓN LLUVIA. ESPACIOS DE COHESIÓN.
- EXTENDER ESTAS RELACIONES A LOS ÁMBITOS LIMÍTROFES DE LA ACTUACIÓN.
- PRIORIZAR LA RELACIÓN CON EL BARRIO DE LAS VIVIENDAS DE MARÍA PITA.
- DEFINIR TIPOLOGÍAS QUE PERMITAN LA PERMEABILIDAD VISUAL.



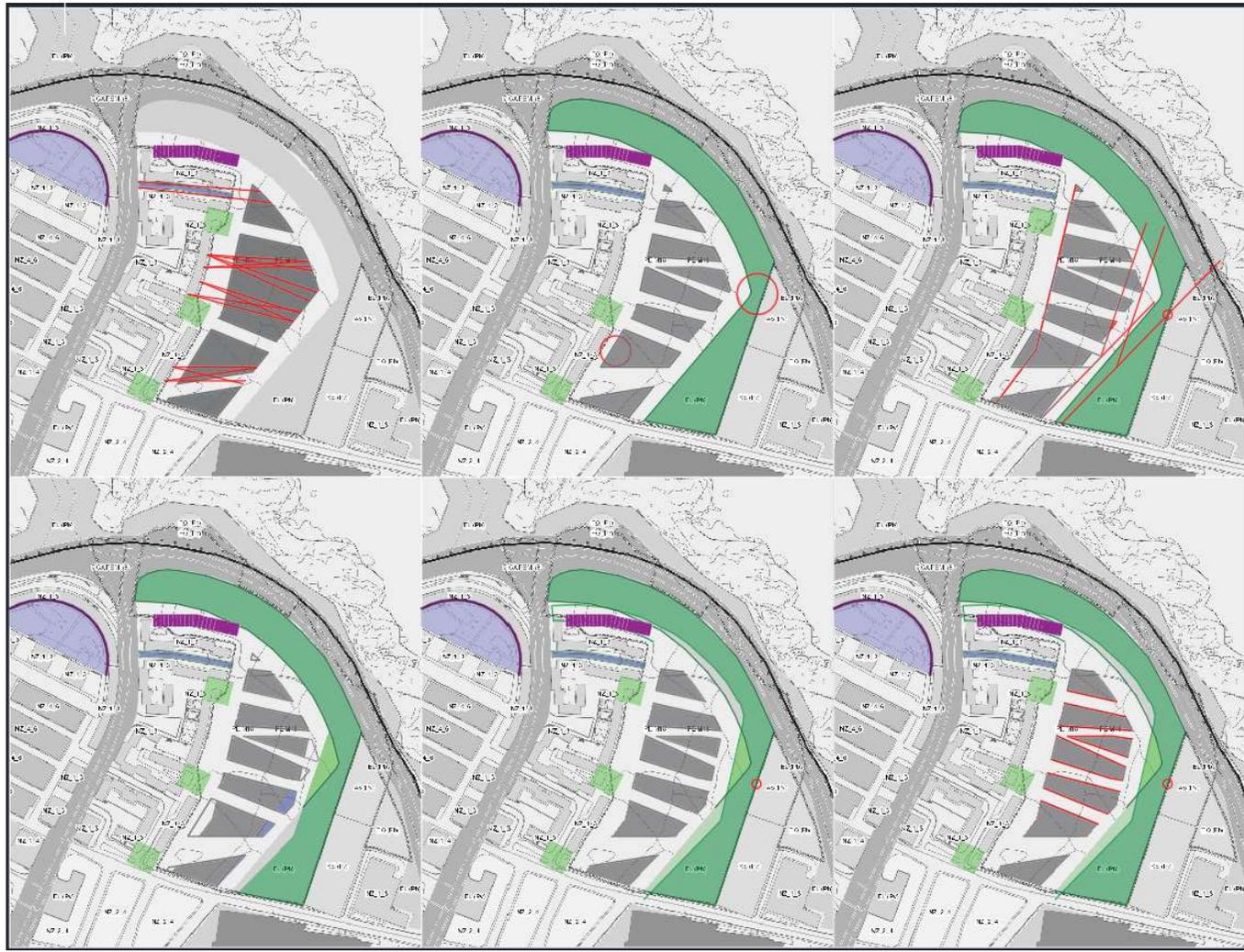
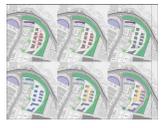
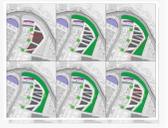
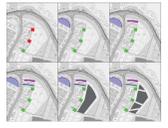
## ANÁLISIS

## EVOLUCIÓN:



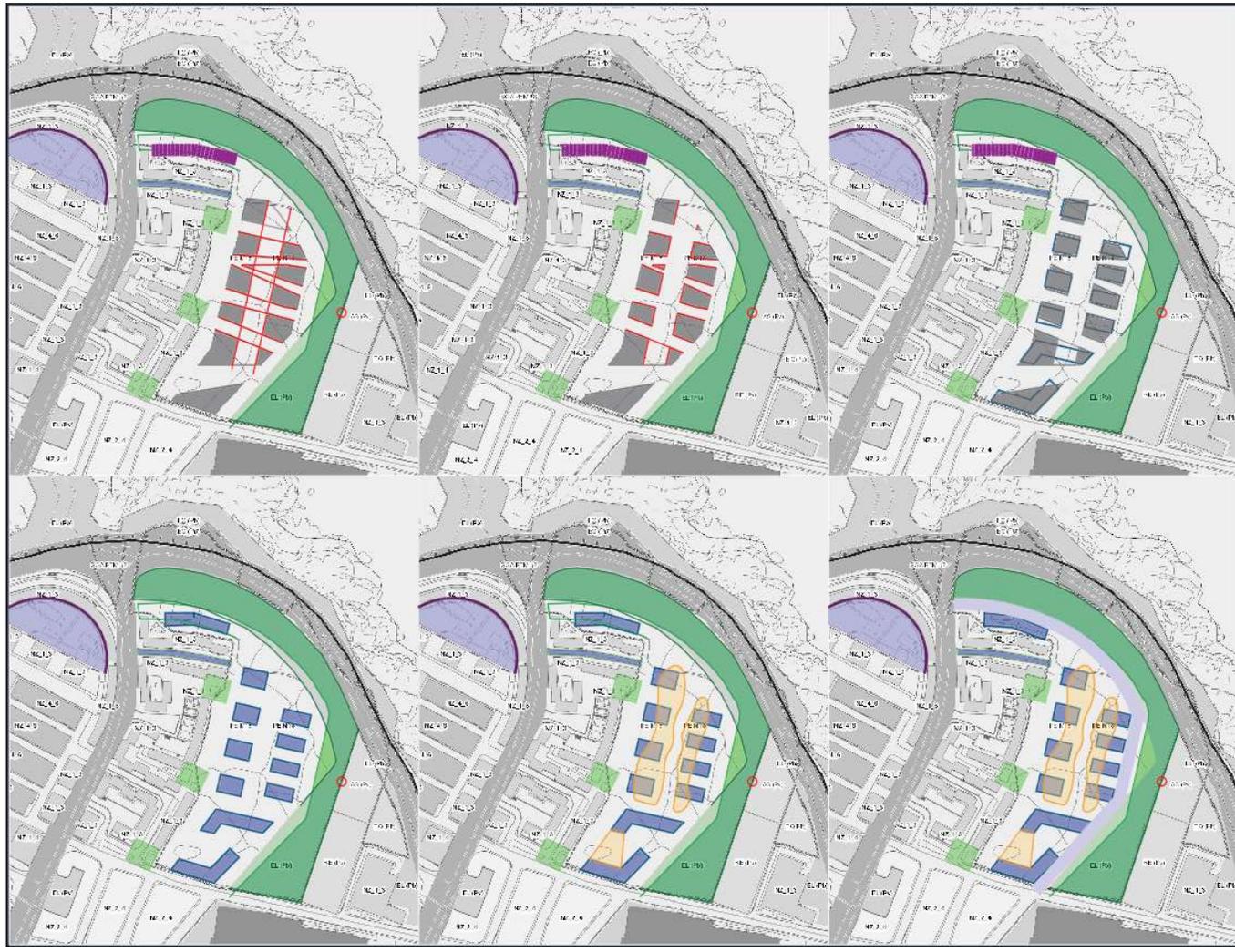
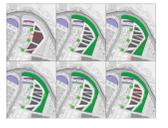
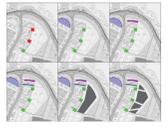
# ANÁLISIS

# EVOLUCIÓN:



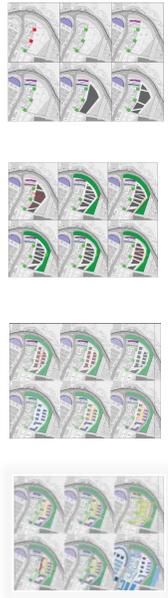
# ANÁLISIS

## EVOLUCIÓN:



# ANÁLISIS

## EVOLUCIÓN:



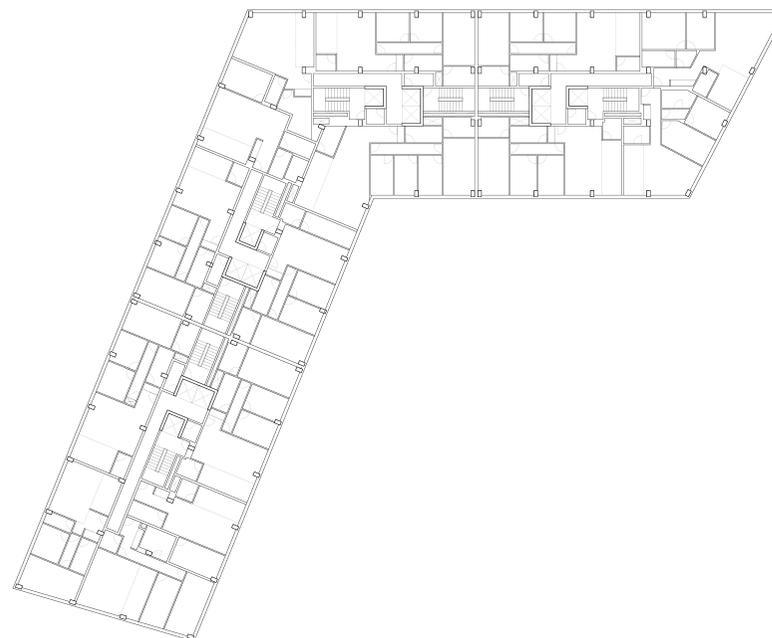
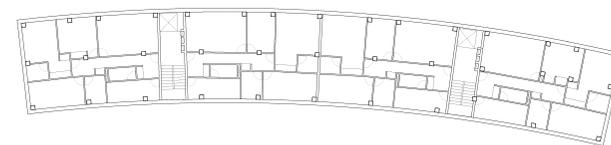
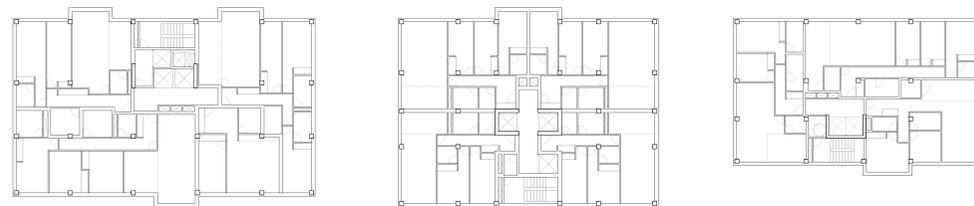
## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

### FICHA

#### CRITERIOS

- ESTABLECER RELACIONES VISUALES CON LA BAHÍA, TORRE, MAR.
- CREAR ZONAS PROTEGIDAS DE LOS VIENTOS Y SOLEADAS.
- CREAR ZONAS DE PROTECCIÓN LLUVIA. ESPACIOS DE COHESIÓN.
- EXTENDER ESTAS RELACIONES A LOS ÁMBITOS LIMÍTROFES DE LA ACTUACIÓN.
- PRIORIZAR LA RELACIÓN CON EL BARRIO DE LAS VIVIENDAS DE MARÍA PITA.
- DEFINIR TIPOLOGÍAS QUE PERMITAN LA PERMEABILIDAD VISUAL.
- VERIFICAR LA APTITUD DE LAS TIPOLOGÍAS SOBRE RASANTE Y BAJO ELLA.
- DISTRIBUCIÓN DE EDIFICIO Y PARCELAS PENSANDO LA EQUIDISTRIBUCIÓN.
- EVITAR LA CONCENTRACIÓN DE COMERCIAL EN GRAN SUPERFICIE, LOCALES.



## ANÁLISIS

### PUNTO DE PARTIDA:

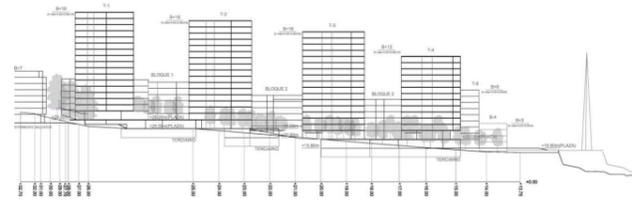
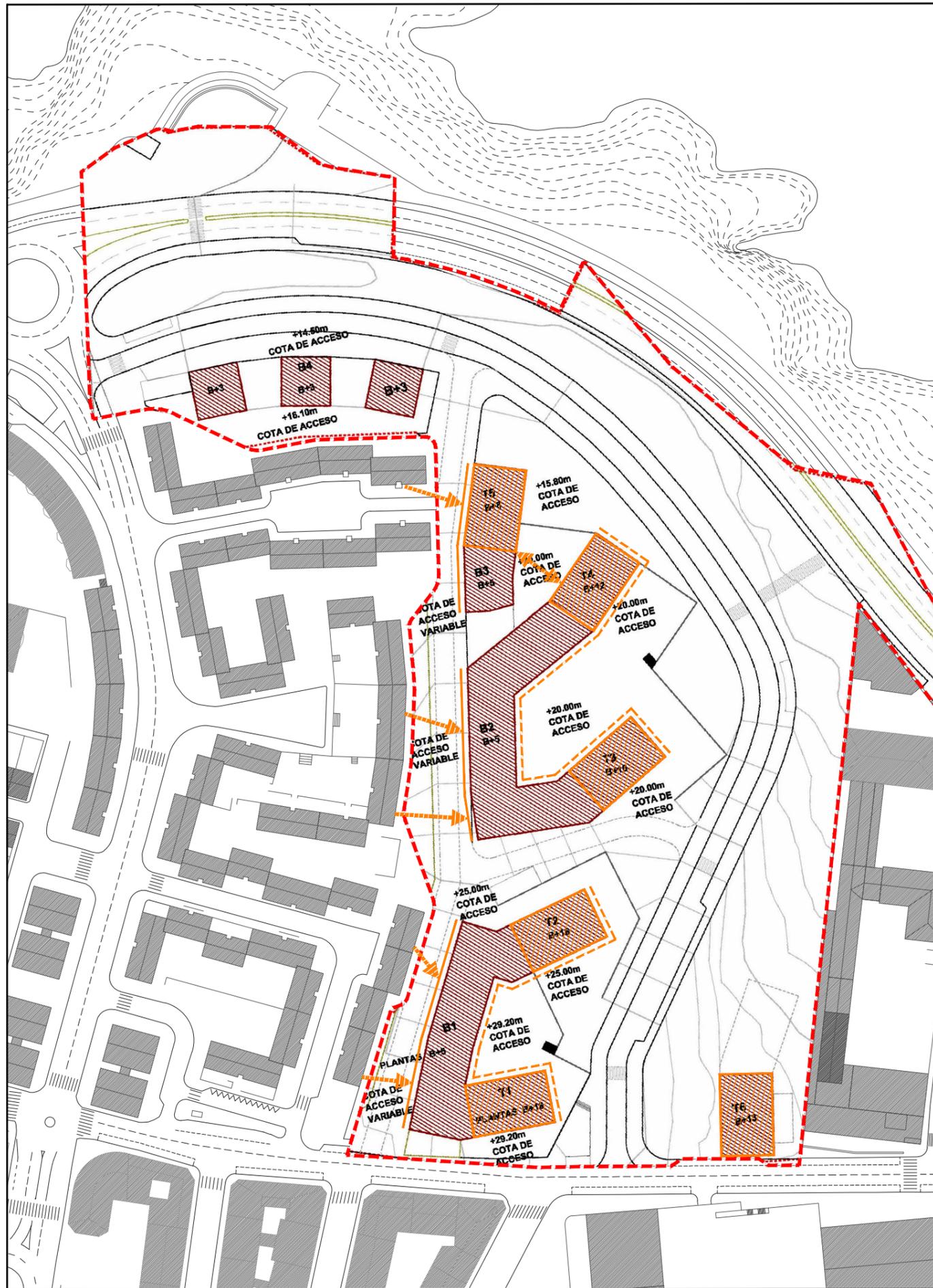
### FICHA

#### CRITERIOS

- ESTABLECER RELACIONES VISUALES CON LA BAHÍA, TORRE, MAR.
- CREAR ZONAS PROTEGIDAS DE LOS VIENTOS Y SOLEADAS.
- CREAR ZONAS DE PROTECCIÓN LLUVIA. ESPACIOS DE COHESIÓN.
- EXTENDER ESTAS RELACIONES A LOS ÁMBITOS LIMÍTROFES DE LA ACTUACIÓN.
- PRIORIZAR LA RELACIÓN CON EL BARRIO DE LAS VIVIENDAS DE MARÍA PITA.
- DEFINIR TIPOLOGÍAS QUE PERMITAN LA PERMEABILIDAD VISUAL.
- VERIFICAR LA APTITUD DE LAS TIPOLOGÍAS SOBRE RASANTE Y BAJO ELLA.
- DISTRIBUCIÓN DE EDIFICIO Y PARCELAS PENSANDO LA EQUIDISTRIBUCIÓN.
- EVITAR LA CONCENTRACIÓN DE COMERCIAL EN GRAN SUPERFICIE, LOCALES.



- ANTECEDENTES
- ANÁLISIS
- **ALTERNATIVAS**



**AGOSTO 2016**  
ESTUDIO DE PROPUESTA

En Febrero de 2015 se redactó el Plan Especial M18 Labañou por el arquitecto D.Manuel Gallego Jorroto en el que se propuso la creación de espacio libre junto al paseo marítimo que permitía la unión con los Jardines Torrente Ballester. Se propuso superar el B+7 puntualmente con una serie de torres concretas y la distribución de uso terciario parcialmente enterrado.

La ordenación propone una solución de tres manzanas en las que en dos de estos espacios la edificación de forma similar a una U abierta hacia el nordeste dispone en sus puntas de edificios de mayor altura. Otra de las manzanas se ordena con una serie de pequeños bloques separados entre sí y unidos en planta baja.

Finalmente se propone un edificio exento, torre 6 al borde de la Av.Labañou. Los espacios terciarios se concentran en el espacio entre bloques de los recintos 1 y 2 que corresponden con las manzanas en forma de U.

**SUPERFICIES:**

Edificabilidad residencial: 50000m<sup>2</sup>

Edificabilidad terciario: 10000m<sup>2</sup>

**PARÁMETROS EN DISCUSIÓN:**

- Falta de permeabilidad en relación con las viviendas de M<sup>o</sup>Pita.
- Distancia entre bloques mínima >H/2.
- Bloques con proyecciones >70m.
- Terciario que sobrepasa línea de edificación.
- Alturas que sobrepasan B+7 en 6 torres.
- Bloque ocupando el EL(pb) que plantea la ficha.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS			ALTERNATIVA
			ago-16
CONSIDERACIÓN ORDENACIÓN	- Compatibilidad con ficha	Visibilidad Av.Labañou Integración terciario Espacio libre Concepto singularidad	→ Bloques próximos → Podiums ↓ Ocupación del EL ↓ 6 torres > B+7
	- Permeabilidad visual		→ Grandes Sup.Fachada
	- Permeabilidad peatonal		→ Pasos libres PB
	- Compatibilidad equidistribución		↓ Parcelarios complejos
CONSIDERACIÓN PAISAJE	- Compatibilidad con distribuciones		↓ Geometrías complejas
	- Viabilidad técnico - económica		↓ Mancomunidad B.Rasante
	- Concepto barrio / cohesión		→ Disposición orgánica
	- Integración perfil ciudad		↑ Edif. en altura puntuales
APRECIACIONES JURÍDICAS	- Aparcamiento		↑ Liberación en superficie
	- Apantallamiento vertical		→ 6 torres > B+7
	- Apantallamiento horizontal		↓ Casi en su totalidad
ESPACIOS PÚBLICOS	- Incidencia sobre Viv.M <sup>o</sup> Pita		→ Apantallamiento
	- Viabilidad equidistribución		↓ Geometrías complejas /Mancomunidad B.Rasante
	- Calidad zonas verdes		↑ Amplios espacios ajardinados
	- Uso en superficie		→ Compleja relación EL(pv) / EL(pb)
ESPACIOS PÚBLICOS	- Recorridos		→ Conexión entre EL a través de edificaciones
	- Protección intemperie		→ Encañonamiento viento /Podiums al frente
	- Accesibilidad		↓ Sótanospendientes >5% /Podiums

- ↑ Aspecto positivo
- Aspecto neutro
- ↓ Aspecto crítico

SEPTIEMBRE 2018  
ESTUDIO DE PROPUESTA

En el presente análisis de estudio se plantea la propuesta de liberalizar lo máximo posible la visión de la Torre de Hércules desde la Av.Labañou y también una visión libre de la calle M<sup>a</sup> Luz Morales (Viviendas M<sup>a</sup>Pita).

Se ocupa el espacio libre EL<sub>(PB)</sub> que delimita la ficha.

Se plantean dos torres de gran altura de B+22 para llegar a la edificabilidad acordada, el resto de las edificaciones mantienen una altura de B+7.

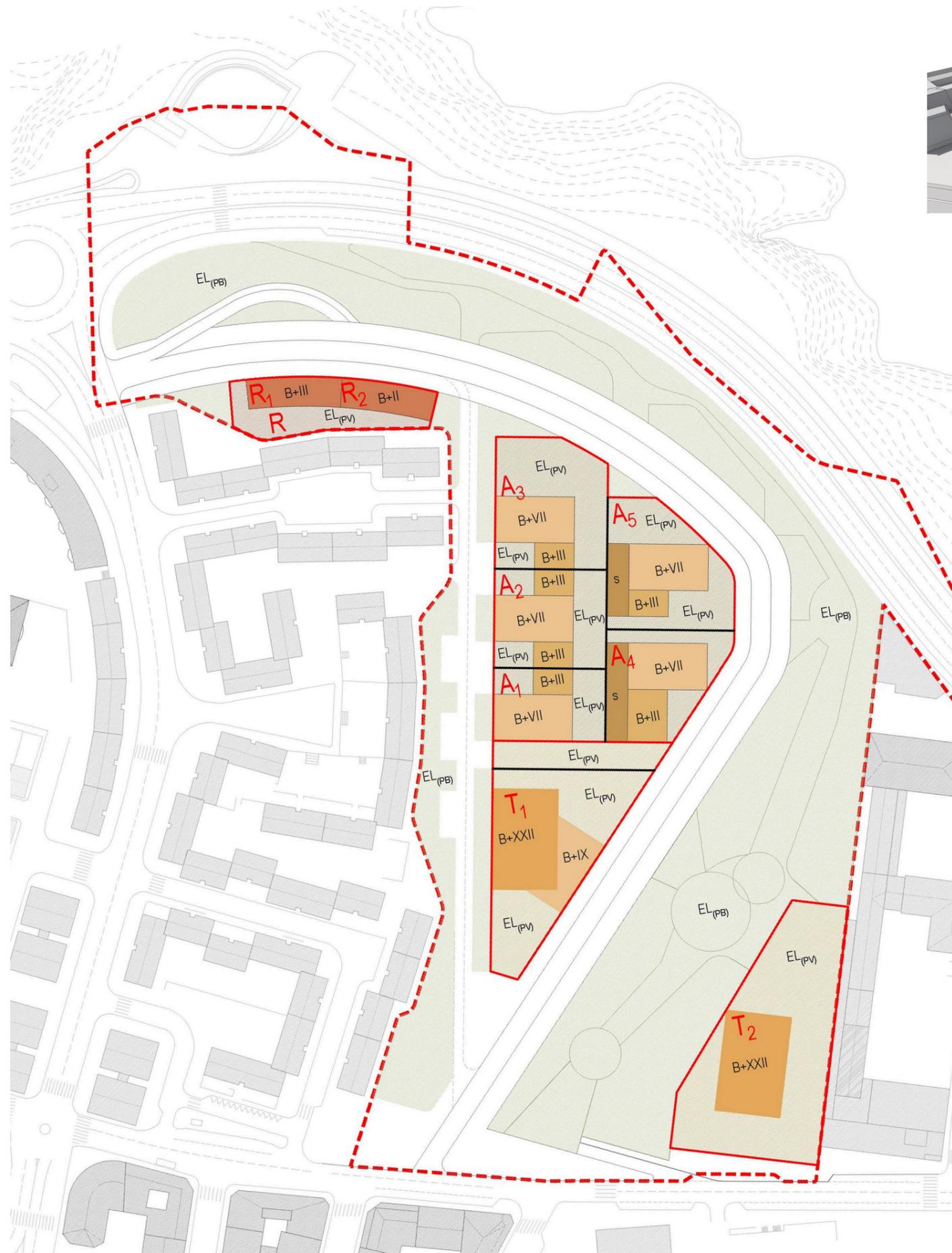
SUPERFICIES

Edificabilidad residencial : 47768m<sup>2</sup>

Edificabilidad terciario: 7954m<sup>2</sup>

PARÁMETROS EN DISCUSIÓN:

- Distancias entre bloques <H/2.
- Mancomunidad bajo rasante.
- Edificaciones de gran altura >70m
- Baja permeabilidad
- Inseguridad jurídica.
- Dificultad económica, equidistribuciones.
- Linde con Padre Rubinos
- No da continuidad con calle Torrente Ballester.



ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS		ALTERNATIVA
		sep-18
CONSIDERACIÓN ORDENACIÓN	- Compatibilidad con ficha	↑ Amplia visión → Grandes agrupaciones ↓ Ocupación del EL ↓ 2 torres de gran altura → Grandes Sup.Fachada
	- Permeabilidad visual	
	- Permeabilidad peatonal	↓ Baja permeabilidad
	- Compatibilidad equidistribución	↓ Agrupación elevada
	- Compatibilidad con distribuciones	→ Complejidad Edif.Gran altura
	- Viabilidad técnico - económica	↓ Mancomunidad B.Rasante /Edif.Gran Altura/ Sótanos>4niveles
CONSIDERACIÓN PAISAJE	- Concepto barrio / cohesión	↓ Edif.Gran Altura diluye cohesión de barrio
	- Integración perfil ciudad	↓ Edif.Gran Altura >70m
	- Aparcamiento	→ menor sup.aparcamiento BR
	- Apantallamiento vertical	↓ 2 torres de gran altura >70m
APRECIACIONES JURÍDICAS	- Apantallamiento horizontal	→ Interbloques
	- Incidencia sobre Viv.M <sup>a</sup> Pita	→ Apantallamiento/plazas
ESPACIOS PÚBLICOS	- Viabilidad equidistribución	→ Reducción de superficie /Mancomunidades/Acumulación edif.gran altura
	- Calidad zonas verdes	↑ Amplios espacios ajardinados
	- Uso en superficie	→ Grandes sup. EL(pv) sobre terciario
	- Recorridos	→ Transversales interrumpidas
	- Protección intemperie	→ Torres/Podiums expuestos
	- Accesibilidad	↓ +Pendiente viario/EL

- ↑ Aspecto positivo
- Aspecto neutro
- ↓ Aspecto crítico

OCTUBRE 2018  
ESTUDIO DE PROPUESTA

Se presenta una propuesta alternativa a la anteriormente analizada, en la que se respetan los principales condicionantes que plantea la ficha del Plan Especial, como la relación visual entre la Av.Labañou y la Torre de Hércules, la continuidad con los Jardines Torrente Ballester o un eje estructurante (corredor verde) entre la propuesta y las Viv.MªPita.

Al borde de la Av.Labañou la ordenación arranca con una manzana que se fragmentará para permitir las conexiones visuales que se pretenden potenciar. A medida que se avanza hacia el mar, las edificaciones deben aislarse unas de las otras para permitir crear los vacíos que permitirán crear los corredores visuales y los pasos transversales. Se extiende la edificación desde la Av.Labañou en una altura de edificación directamente relacionada con las existentes B+7. Se proponen 4 elementos singulares de B+11 que permiten liberar mayor cantidad de suelo, cuatro elementos que se relacionan en altura y proporción, y que no alteren el perfil construido.

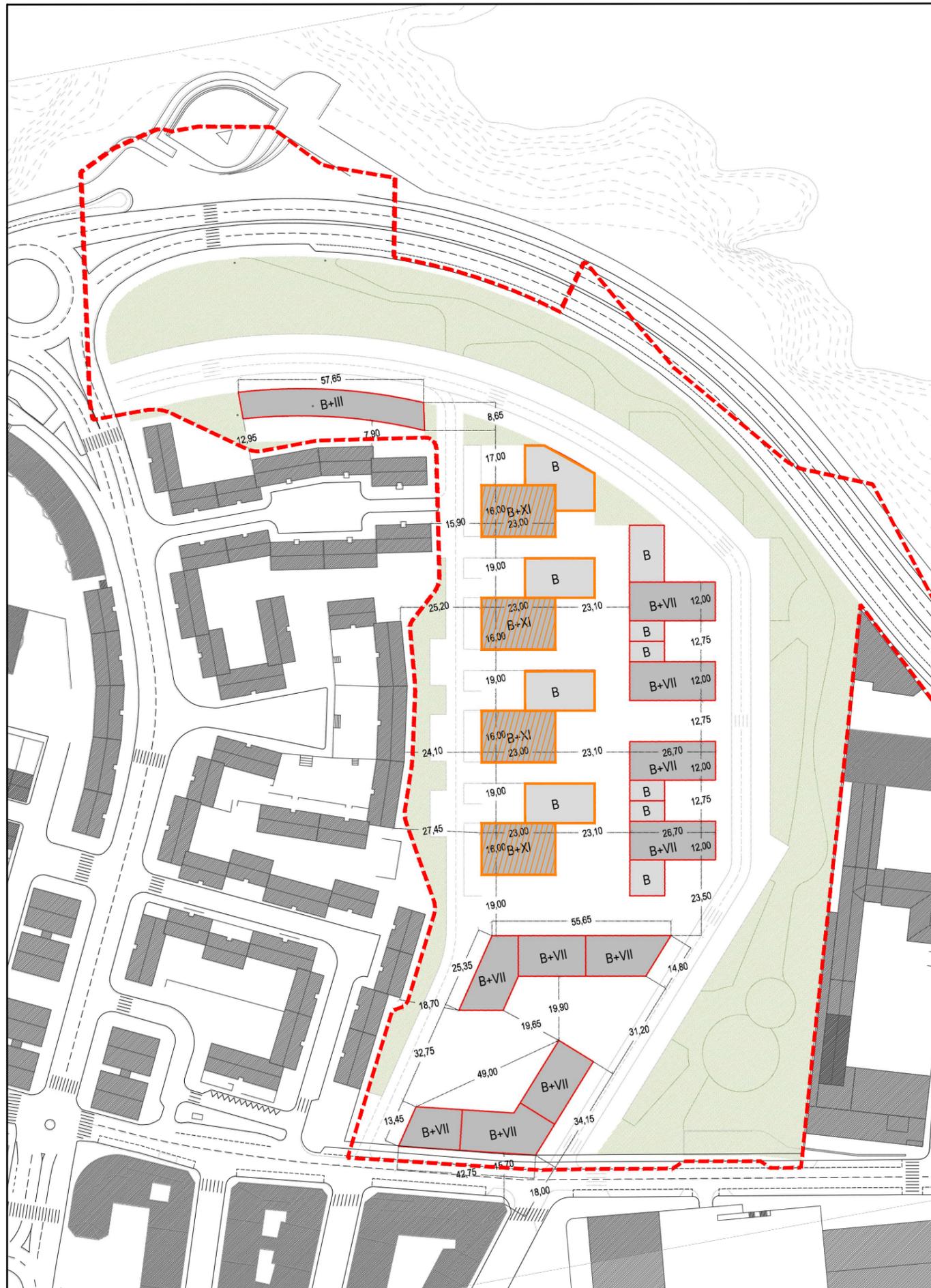
SUPERFICIES

Edificabilidad residencial: 45945m<sup>2</sup>

Edificabilidad terciario: 9164m<sup>2</sup>

PARÁMETROS EN DISCUSIÓN:

- Terciario que sobrepasa línea de edificación.
- Alturas que sobrepasan B+7 en 4 bloques.

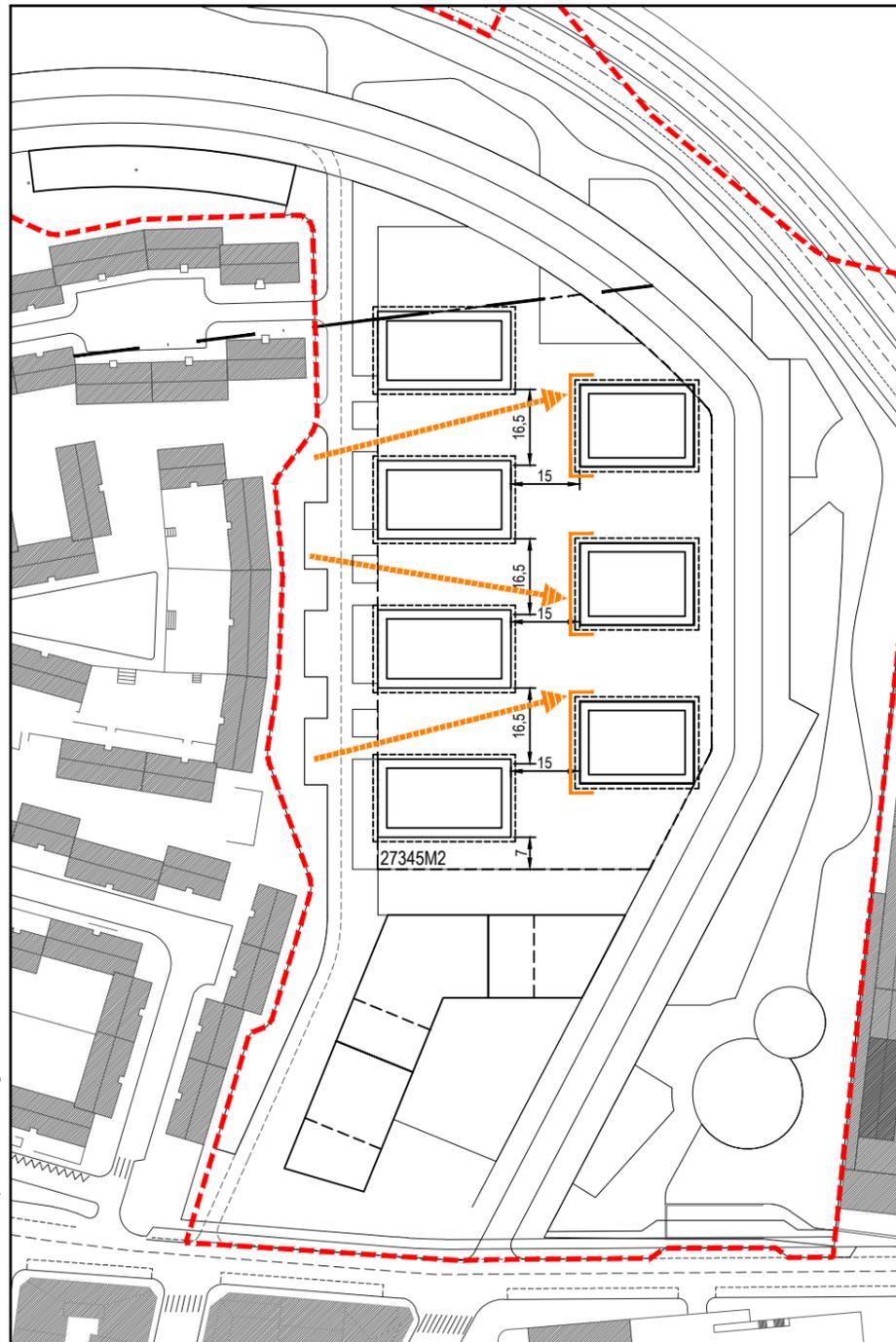


ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS		ALTERNATIVA
		oct-18
CONSIDERACIÓN ORDENACIÓN	- Compatibilidad con ficha	Visibilidad Av.Labañou → Bloques próximos Integración terciario ↓ Rebasa línea edif. Espacio libre ↑ Se mantiene Concepto singularidad ↓ 4 torres > B+7
	- Permeabilidad visual	→ Terciario sobre rasante
	- Permeabilidad peatonal	→ Conexión con EL(pv)/Interrupción terciario
	- Compatibilidad equidistribución	↑ Parcelario homogéneo
	- Compatibilidad con distribuciones	↑ Geometría regular
	- Viabilidad técnico - económica	↑ Aparcam.Privado individual /Edificaciones testadas
CONSIDERACIÓN PAISAJE	- Concepto barrio / cohesión	↑ Espacios interbloques/plazas
	- Integración perfil ciudad	↑ Edif. en altura puntuales
	- Aparcamiento	↑ Liberación en superficie
	- Apantallamiento vertical	→ 4 torres > B+7
APRECIACIONES JURÍDICAS	- Apantallamiento horizontal	→ Terciario sobre rasante
	- Incidencia sobre Viv.MªPita	→ Permeabilidad interrumpida
	- Viabilidad equidistribución	↑ Geom.regulares /facilidad de parcelación
ESPACIOS PÚBLICOS	- Calidad zonas verdes	↑ Amplios espacios ajardinados
	- Uso en superficie	→ Relación definida EL(pv) / EL(pb)
	- Recorridos	→ Transversales interrumpidas
	- Protección intemperie	↑ Zonas de refugio (viento, lluvia) /Soportales
	- Accesibilidad	↑ EL(pv) adecuados a la rasante

- ↑ Aspecto positivo
- Aspecto neutro
- ↓ Aspecto crítico

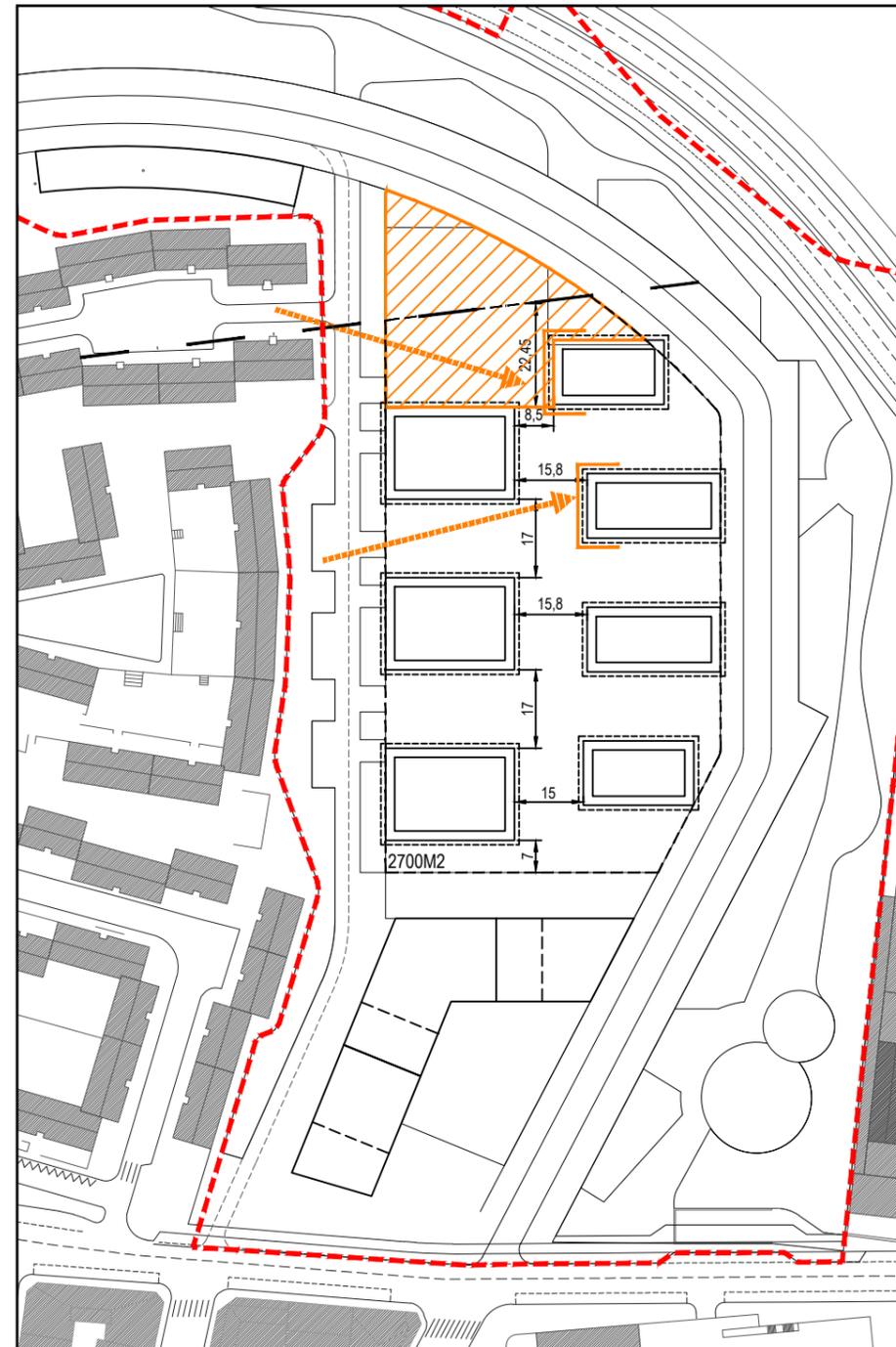


En el presente análisis de estudio se plantea la propuesta de liberalizar algo más la visión de la Torre de Hércules desde la Av.Labañou buscando la alineación del viario principal con la calle Torrente Ballester y una visión libre total desde la calle Mª Luz Morales (Viviendas MªPita).



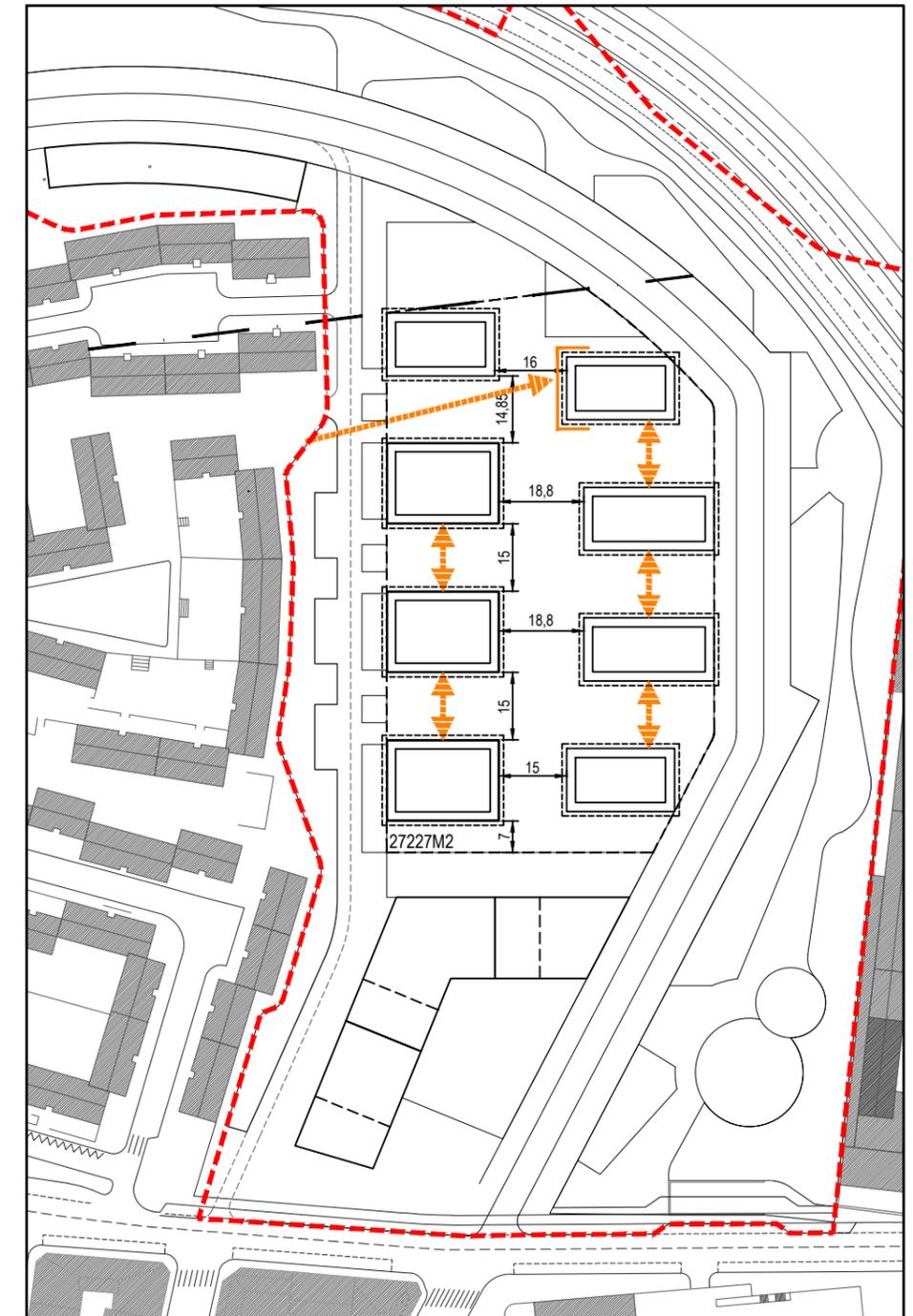
**PROPUESTA - A**  
ESTUDIO DE PROPUESTA (4+3) CON DOS TIPOLOGÍAS DE BLOQUE  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL : 27345m<sup>2</sup>

CONDICIONANTES QUE NO CUMPLEN:  
-FALTA DE PERMEABILIDAD EN RELACIÓN CON LAS VIVIENDAS DE MªPITA



**PROPUESTA - B**  
ESTUDIO DE PROPUESTA (3+4) CON TRES TIPOLOGÍAS DE BLOQUE  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL : 27000m<sup>2</sup>

CONDICIONANTES QUE NO CUMPLEN:  
-FALTA DE PERMEABILIDAD EN RELACIÓN CON LAS VIVIENDAS DE MªPITA  
-ESPACIO INSERVIBLE QUE NO UNE AMBOS TEJIDOS



**PROPUESTA - C**  
ESTUDIO DE PROPUESTA (4+4) CON TRES TIPOLOGÍAS DE BLOQUE  
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL : 27227m<sup>2</sup>

CONDICIONANTES QUE NO CUMPLEN:  
-FALTA DE PERMEABILIDAD EN RELACIÓN CON LAS VIVIENDAS DE MªPITA  
-SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES ESCASA

**JUNIO 2020**  
ESTUDIO DE PROPUESTA

En esta propuesta se plantea abrir algo más la visión de la Torre de Hércules desde la Av.Labañou buscando la alineación del viario principal con la calle Torrente Ballester y la liberación parcial en planta baja del edificio singular generando esa visión mucho antes. La liberación de la calle Mª Luz Morales (Viviendas MªPita) se sigue manteniendo parcialmente, en cambio con la nueva distribución de bloques abrimos nuevas vistas desde el espacio peatonal adyacente a esta.

Se sigue planteando una única edificación singular como referente de edificio ecológico de la ciudad, con cubierta escalonada que va desde un B+7 hasta B+14, alineado con las Viv.MªPita abriendo en este punto la Av.Labañou.

También se modifica levemente la ordenación, al tener que introducir nuevas dimensiones en las tipologías presentadas anteriormente.

El edificio R (curvo) va de un B+2 hasta un B+3 según a la distancia que se encuentren de las Viviendas MªPita, generando espacios entre ellos menos cerrados.

**SUPERFICIES**

Edificabilidad residencial : 47645m<sup>2</sup>  
Edificabilidad terciario: 7355m<sup>2</sup>



ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS			ALTERNATIVA	
			jun-20	
CONSIDERACIÓN ORDENACIÓN	- Compatibilidad con ficha	Visibilidad Av.Labañou	↑ Amplia visión	
		Integración terciario	↑ Genera E.L. (plaza)	
	- Permeabilidad visual	Espacio libre	↑ Se mantiene	
		Concepto singularidad	↑ Una edif.Singular	
				↑ Bloq.Aislados
				/Bloque separado Av.Labañou
CONSIDERACIÓN PAISAJE	- Permeabilidad peatonal		↑ Conexión con EL(pv)	
	- Compatibilidad equidistribución		↑ Parcelario homogéneo	
	- Compatibilidad con distribuciones		↑ Geometría regular	
	- Viabilidad técnico - económica		↑ Aparcam.Privado individual	
			/Edificaciones testadas	
	- Concepto barrio / cohesión		↑ Espacios interbloques/plazas	
APRECIACIONES JURÍDICAS	- Integración perfil ciudad		↑ Edif. Singular mejor integrada	
	- Aparcamiento		↑ Liberación en superficie	
	- Apantallamiento vertical		→ alturas B+7 excepto Ed.Singular	
	- Apantallamiento horizontal		↑ Liberación de espacio entre bloques	
- Incidencia sobre Viv.MªPita		↑ Permeabilidad		
- Viabilidad equidistribución		/Cambio orientación Edif.Singular		
ESPACIOS PÚBLICOS	- Calidad zonas verdes		↑ Amplios espacios ajardinados	
	- Uso en superficie		↑ Uso de EL(pv) plazas/terciario	
	- Recorridos		↑ Transversales y longitudinales	
	- Protección intemperie		↑ Zonas de refugio (viento, lluvia)	
			/Soportales/Terciario protegido	
- Accesibilidad		↑ EL(pv) adecuados a la rasante		

- ↑ Aspecto positivo
- Aspecto neutro
- ↓ Aspecto crítico

MARZO 2020  
ESTUDIO DE PROPUESTA

En los siguientes fotomontajes se representa la visión de la propuesta desde los diferentes puntos del paseo (Torre de Hércules, Aquarium Finisterrae, Domus y la fuente de los Surfistas

En plan de ordenación planteado se integra perfectamente con el perfil de la ciudad, tanto con el edificio singular que no sobresale sobre él y permanece por debajo de las torres de los Rosales como con el edificio R (curvo) que genera un tránsito visual hacia el edificio de protección oficial situado en la Plaza de la Herradura, manteniendo un ritmo compositivo en el frente de la ciudad.

La alineación del viario principal con la calle Torrente Ballester genera una continuidad visual con la ciudad, y la ordenación propuesta sigue permitiendo permeabilidad con las viviendas de M<sup>a</sup>Pita.



Panor.01\_ Vista panorámica\_Torre de Hércules



Panor.02\_ Vista panorámica\_Aquarium Finisterrae



MARZO 2020  
ESTUDIO DE PROPUESTA

En los siguientes fotomontajes se representa la visión de la propuesta desde los diferentes puntos del paseo (Torre de Hércules, Aquarium Finisterrae, Domus y la fuente de los Surfistas)

En plan de ordenación planteado se integra perfectamente con el perfil de la ciudad, tanto con el edificio singular que no sobresale sobre él y permanece por debajo de las torres de los Rosales como con el edificio R (curvo) que genera un tránsito visual hacia el edificio de protección oficial situado en la Plaza de la Herradura, manteniendo un ritmo compositivo en el frente de la ciudad.

La alineación del viario principal con la calle Torrente Ballester genera una continuidad visual con la ciudad, y la ordenación propuesta sigue permitiendo permeabilidad con las viviendas de MªPita.



Panor.03\_ Vista panorámica\_Domus



Panor.04\_ Vista panorámica\_Fuente de los surfistas



ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS		EVOLUCIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PLAN ESPECIAL LABAÑOU					
		ago-16	sep-18	oct-18	dic-19	jun-20	
CONSIDERACIÓN ORDENACIÓN	- Compatibilidad con ficha	Visibilidad Av.Labañou Integración terciario Espacio libre Concepto singularidad	→ Bloques próximos → Podiums ↓ Ocupación del EL ↓ 6 torres > B+7	↑ Amplia visión → Grandes agrupaciones ↓ Ocupación del EL ↓ 2 torres de gran altura	→ Bloques próximos ↓ Rebasa línea edif. ↑ Se mantiene ↓ 4 torres > B+7	→ Bloques próximos → Reparto complejo ↑ Se mantiene ↑ Una edif.Singular	↑ Amplia visión ↑ Genera E.L. (plaza) ↑ Se mantiene ↑ Una edif.Singular
	- Permeabilidad visual		→ Grandes Sup.Fachada	→ Grandes Sup.Fachada	→ Terciario sobre rasante	→ Bloq.Aislados /Bloque cerca Av.Labañou	↑ Bloq.Aislados /Bloque separado Av.Labañou
	- Permeabilidad peatonal		→ Pasos libres PB	↓ Baja permeabilidad	→ Conexión con EL(pv)/Interrupción terciario	↑ Conexión con EL(pv)	↑ Conexión con EL(pv)
	- Compatibilidad equidistribución		↓ Parcelarios complejos	↓ Agrupación elevada	↑ Parcelario homogéneo	↑ Parcelario homogéneo	↑ Parcelario homogéneo
	- Compatibilidad con distribuciones		↓ Geometrías complejas	→ Complejidad Edif.Gran altura	↑ Geometría regular	↑ Geometría regular	↑ Geometría regular
	- Viabilidad técnico - económica		↓ Mancomunidad B.Rasante	↓ Mancomunidad B.Rasante /Edif.Gran Altura/ Sótanos>4niveles	↑ Aparcam.Privado individual /Edificaciones testadas	↑ Aparcam.Privado individual /Edificaciones testadas	↑ Aparcam.Privado individual /Edificaciones testadas
	- Concepto barrio / cohesión		→ Disposición orgánica	↓ Edif.Gran Altura diluye cohesión de barrio	↑ Espacios interbloques/plazas	↑ Espacios interbloques/plazas	↑ Espacios interbloques/plazas
CONSIDERACIÓN PAISAJE	- Integración perfil ciudad		↑ Edif. en altura puntuales	↓ Edif.Gran Altura >70m	↑ Edif. en altura puntuales	→ Apantallamiento Edif.Singular	↑ Edif. Singular mejor integrada
	- Aparcamiento		↑ Liberación en superficie	→ menor sup.aparcamiento BR	↑ Liberación en superficie	↑ Liberación en superficie	↑ Liberación en superficie
	- Apantallamiento vertical		→ 6 torres > B+7	↓ 2 torres de gran altura >70m	→ 4 torres > B+7	→ alturas B+7 excepto Ed.Singular	→ alturas B+7 excepto Ed.Singular
	- Apantallamiento horizontal		↓ Casi en su totalidad	→ Interbloques	→ Terciario sobre rasante	→ Liberación de espacio entre bloques /Ed.Singular próximo Av.Labañou	↑ Liberación de espacio entre bloques
APRECIACIONES JURÍDICAS	- Incidencia sobre Viv.M²Pita		→ Apantallamiento	→ Apantallamiento/plazas	→ Permeabilidad interrumpida	→ Permeabilidad/Edif.Singular	↑ Permeabilidad /Cambio orientación Edif.Singular
	- Viabilidad equidistribución		↓ Geometrías complejas /Mancomunidad B.Rasante	→ Reducción de superficie /Mancomunidades/Acumulación edif.gran altura	↑ Geom.regulares /facilidad de parcelación	↑ Geom.regulares /Fácil parcelación	↑ Geom.regulares /Fácil parcelación
ESPACIOS PÚBLICOS	- Calidad zonas verdes		↑ Amplios espacios ajardinados	↑ Amplios espacios ajardinados	↑ Amplios espacios ajardinados	↑ Amplios espacios ajardinados	↑ Amplios espacios ajardinados
	- Uso en superficie		→ Compleja relación EL(pv) / EL(pb)	→ Grandes sup. EL(pv) sobre terciario	→ Relación definida EL(pv) / EL(pb)	→ Relación definida EL(pv) / EL(pb)	↑ Uso de EL(pv) plazas/terciario
	- Recorridos		→ Conexión entre EL a través de edificaciones	→ Transversales interrumpidas	→ Transversales interrumpidas	↑ Transversales y longitudinales	↑ Transversales y longitudinales
	- Protección intemperie		→ Encañonamiento viento /Podiums al frente	→ Torres/Podiums expuestos	↑ Zonas de refugio (viento,lluvia) /Soportales	↑ Zonas de refugio (viento,lluvia) /Soportales	↑ Zonas de refugio (viento,lluvia) /Soportales/Terciario protegido
	- Accesibilidad		↓ Sótanospendientes >5% /Podiums	↓ +Pendiente viario/EL	↑ EL(pv) adecuados a la rasante	↑ EL(pv) adecuados a la rasante	↑ EL(pv) adecuados a la rasante

↑ Aspecto positivo  
→ Aspecto neutro  
↓ Aspecto crítico