Deputación DA CORUÑA
www.dacoruna.gal
BOLETÍN OFICIAL DA PROVINCIA DA CORUÑA
D.L.: C-1-1958
BOP
BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE A CORUÑA
MÉRCORES, 12 DE MAIO DE 2021 | MIÉRCOLES, 12 DE MAYO DE 2021 | BOP NÚMERO 88

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Planeamento e Xestión do Solo

Anuncio de aprobación definitiva do estudo de detalle para a ordenación de volumes na Fundación ADCOR, no polígono dos Rosales (expediente 631/2018/284)

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o 4 de xuño de 2020, aprobou definitivamente o documento denominado "Estudio de detalle de ordenación de volúmenes en la Fundación ADCOR. Mayo 2020", asinado polo arquitecto D. José Antonio Martínez Lema e promovido pola Fundación ADCOR.

Contra este acordo, con carácter de disposición administrativa de carácter xeral, cabe interpoñer directamente recurso contencioso-administrativo ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, que se contarán dende o día seguinte ao da súa publicación no DOG, segundo dispoñen os artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

O acordo da aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no Diario Oficial de Galicia núm. 131 do 3 de xullo de 2020 e no núm. 169 do 21 de agosto de 2020 (neste último, corrección de erro na data de aprobación sinalada no primeiro).

De conformidade cos artigos 82.4 e 88.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigos 199.4, 209.1, 212.2 e 215 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, do Regulamento de desenvolvemento da Lei, a documentación do estudo de detalle aprobado tivo entrada na Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda o 10 de xullo de 2020, para os efectos da súa inscrición no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

Posteriormente, e previo o requirimento da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda que tivo entrada no Concello o 15 de xullo de 2020 para solicitar a adaptación da documentación ás Normas técnicas de planeamento aprobadas pola Orde da Consellería do 10 de outubro de 2019 (DOG do 25 de novembro de 2019) e que entraron en vigor o 25 de maio de 2020, o promotor achegou a documentación completa do estudo de detalle o 20 de xaneiro de 2021, que tivo entrada o 29 de xaneiro na Consellería para a súa inscrición no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia, que foi formalizada o 9 de febreiro de 2021.

De seguido publícanse as determinacións normativas do estudo de detalle aprobado (artigos 82.3 da Lei 2/16, e 65.2 por remisión do 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local).

A Coruña, 6 de maio de 2021.

A alcaldesa

P.D. (Dispositivo Terceiro, letra e) do Decreto 3847 do 27.06.2019)

Juan Manuel Díaz Villoslada

O concelleiro delegado de Urbanismo, Vivenda, Infraestruturas e Mobilidade

Determinacións normativas do estudo de detalle

1.4.2.–ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

En la parcela existe actualmente una edificación, con uso sanidad/beneficencia, que se compone de dos cuerpos, el superior de altura –I+III y el inferior de altura –II+II, según cartografía municipal. Se indican los volúmenes existentes, con su altura y situación, en el plano de información I03.–Volúmenes de la edificación existente en la parcela de la cartografía municipal. Alturas.

Las necesidades planteadas por la propiedad, pasan por la construcción de un pequeño cenador de jardín, como apoyo a la edificación principal y que permita a las personas atendidas por la fundación un mejor disfrute del espacio exterior de la parcela protegiéndolas de la lluvia y el sol. En este Estudio de Detalle también se contempla la ordenación de los volúmenes, de futuras edificaciones auxiliares y de posibles ampliaciones en altura de la de edificación principal existente.

Número de anuncio 2021/3920

Para las edificaciones auxiliares se establecen dos áreas de movimiento en las que su situación es libre: una primera en el sur de la parcela para edificaciones auxiliares aisladas con respecto a la edificación principal y retranqueadas con respecto a lindero (en la que se edificará el Cenador de Jardín), y una segunda en el norte de la parcela en la que se puede adosar a la edificación principal con retranqueos a lindero.

Para una posible ampliación de la edificación principal se estudia la elevación de alturas.

Tal y como se indicó en el apartado 1.3.1, el artículo 7.2.8. Norma Zonal de Equipamientos, en su apartado 4.3 indica que "Los equipamientos y dotaciones se adaptarán tipológicamente a la ordenación de la zona dónde se encuadran y mantendrán condiciones de composición urbanística acordes con la misma, respetando y manteniendo las alineaciones de su manzana y colindantes. El resto de los parámetros urbanísticos son libres. No obstante, se podrá adaptar las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica, mediante la redacción de un Estudio de Detalle."

Según el punto 2 del apartado 4.1 de la norma zonal 8, "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."

La ordenanza de aplicación en la zona es la norma zonal 1, Edificación Singular, subzona 2, Ordenaciones singulares dentro de tipologías edificatorias de manzana cerrada, que a su vez deriva a la norma zonal 2, que tiene su regulación de alturas de edificación por ancho de calles. Teniendo en cuenta que la calle a la que da frente la parcela, tanto la superior como la inferior tienen un ancho menor a 10m las alturas máximas serán 4, lo que es equivalente a B+3+ABC.

Este Estudio de Detalle contempla el incremento de una planta, que en el cuerpo superior se llegue a una altura de B+3=4 alturas (actualmente tiene una altura de –I+III= B+2=3 alturas), y que en el cuerpo inferior se llegue a una altura de B+2= 3 alturas (actualmente tiene una altura de –II+II= B+1=2 alturas). La cubierta de estos cuerpos será plana como la existente y la actual en los equipamientos del el entorno.

La ordenación de volúmenes sobre la parcela que se propone se recoge en los planos 001.–ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA. PLANTA y 002.–ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA. ALZADOS.

Las anteriores determinaciones cumplen lo indicado en el artículo 79.2 de la Ley 2/2016 del suelo de Galicia y con el artículo 192.2 del Decreto 143/2016, reglamento de la ley del suelo:

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

a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG). Se mantiene la clasificación urbanística de la parcela.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG). Para los equipamientos públicos este parámetro es libre según art 7.2.8 apartado 4.3.

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG). En el ámbito no hay superficies de viales o espacios libres y entendiendo por dotación pública el equipamiento público, tampoco se reduce la superficie.

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). No se prevé.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG). Para los equipamientos públicos estos parámetros son libres según art 7.2.8 apartado 4.3.

f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG). No se parcela el suelo.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG). El estudio de detalle tiene en cuenta las determinaciones exigidas en los Titulas V y VI, del PGOM, sobre condiciones generales de los usos y condiciones generales de la edificación, respectivamente.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG). El estudio de detalle mantiene el uso actual impuesto por el PGOM.

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."

Número de anuncio 2021/3920

1.4.3.–ESTUDIO COMPARATIVO DE SUPERFICIE EDIFICABLE

Sup. Constru. existentes según proyecto			Edificabilidad
Uso	Planta	Superficie	
Edificación principal			
Garaje	-1	476,22 m²	0,00 m²
Residencia	SM	476,22 m²	476,22 m²
Residencia	0	915,72 m²	915,72 m²
Residencia	1	915,72 m²	915,72 m²
Residencia	2	565,35 m²	565,35 m²
Sup. Edif. Existente		**3.349,23 m²**	**2.873,01 m²**
Otras construcciones existentes			
Transformador	0	**14,90 m²**	**14,90 m²**
Superficie total existente		**3.364,13 m²**	**2.887,91 m²**
Edificabilidad			**1,01 m²/m²**
Ocupación			**930,62 m²** 32,66%

Superficies Construidas proyectadas			Edificabilidad
Uso	Planta	Superficie	
Edificación principal			
Garaje	-1	476,22 m²	0,00 m²
Residencia	SM	476,22 m²	476,22 m²
Residencia	0	915,72 m²	915,72 m²
Residencia	1	915,72 m²	915,72 m²
Residencia	2	915,72 m²	915,72 m²
Residencia	3	565,35 m²	565,35 m²
Sup. Edif. Existente		**4.264,95 m²**	**3.788,73 m²**
Otras construcciones existentes			
Transformador	0	**14,90 m²**	**14,90 m²**
Edif. auxiliares: máx. sup. proyectada			
Área norte	1	108,20 m²	108,20 m²
Área sur	1	346,95 m²	346,95 m²
Sup. Máx. Edif. Auxiliares		**455,15 m²**	**455,15 m²**
Superficie máxima proyectada		**4.735,00 m²**	**4.258,78 m²**
Edificabilidad máx. proyectada			**1,49 m²/m²**
Ocupación			**1.385,77 m²** 48,64%

Superficie de parcela	**2.849,00 m²**

*Superficies de la edificación existente según licencia de obra y actividad concedida para la implantación de una "Residencia de discapacitados", número de licencia 5/2009 (expediente número 544/525/2008 y 621/1034/2008) y licencia de primera ocupación concedida, expediente número 621/732/2011.

**Superficie de transformador existente según cartografía municipal.

1.5.–DOTACIÓN DE APARCAMIENTO NECESARIA

El apartado 4 -Regulación de aparcamiento- del artículo 5.2.6.1 –Clase dotacional de equipamiento- de las normas urbanísticas del PGOM, indica que "Todos los equipamientos dispondrán, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m² edificables.

De conformidad con la licencia de obra y actividad concedida para la implantación de una "Residencia de discapacitados", número de licencia 5/2009 (expediente número 544/525/2008 y 621/1034/2008) el proyecto de construcción de la Fundación Adcor, la edificación existente cuenta con las siguientes superficies:

Superficie construida s/licencia EDIFICACIÓN PRINCIPAL EXISTENTE	
Planta	Superficie
Garaje	476,22 m²
Residencia	476,22 m²
Residencia	915,72 m²
Residencia	915,72 m²
Residencia	565,35 m²
Total Sup. Constr. s/licencia	**3.349,23 m²**
Total Sup. Constr. (Excluída la planta sótano)	**2.873,01 m²**

Superficie construida máx. proyectada EDIFICACIÓN PRINCIPAL	
Planta	Superficie
Garaje	476,22 m²
Residencia	476,22 m²
Residencia	915,72 m²
Residencia	915,72 m²
Residencia	915,72 m²
Residencia	565,35 m²
Total Sup. Construida máxima	**4.264,95 m²**
Total Sup. Constr. (Excluída la planta sótano)	**3.788,73 m²**

A efectos del cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento, se excluye la superficie de planta sótano, que está destinada a uso aparcamiento, con lo que se obtiene una superficie construida actual de 2.873,01 m². Esta superficie construida supone la necesidad de 29 plazas de aparcamiento como mínimo.

Número de anuncio 2021/3920

Al plantearse la posible ampliación de la edificación principal en una planta (superficie construida de 915,72m²), la superficie construida total se vería aumentada hasta los 3.788,73 m², lo que implicaría la necesidad de una dotación de 38 plazas de aparcamiento.

La edificación principal dispone de una planta -1 con uso aparcamiento con una superficie construida de 476,22 m², y además existe un aparcamiento en superficie de 493,30 m², que tienen una dotación de 19 y 21 plazas de aparcamiento respectivamente, lo que supone un total de 40 plazas de aparcamiento. Estas plazas cubren la necesidad, tanto de la edificación existente como en caso de su posible ampliación.

Las edificaciones auxiliares, objeto de propuesta de este estudio de detalle, no generarán un aumento de la demanda de usuarios, ya que, la edificación auxiliar propuesta, es una construcción de apoyo a la edificación principal y por lo tanto se mantiene la dotación de 40 plazas existentes en la actualidad.

La ley 10/2014, del 3 de diciembre, de accesibilidad, señala en su artículo 8º, la dotación de aparcamientos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, en espacios de uso público, es de cómo mínimo, 1 plaza cada 40 plazas o fracción. El aparcamiento en superficie existente, dispone de 2 plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, y en planta de garaje se reserva una tercera plaza. El número mínimo de plazas reservadas ha de ser 1, por lo que se satisface este requisito.

A continuación se indica en un cuadro resumen la dotación de aparcamiento:

	Normativa	Existente	Proyectado
Número de plazas de aparcamiento exigidas	1 pl/100m²	2.887,91 m² const.(*)	3.788,73 m² const.(*)
		29 pl mínimo	38 pl mínimo
		40 plazas existentes	40 plazas existentes
Reserva plazas para minusválidos	1pl/40pls o fracción	1 pl mínimo	1 pl mínimo
		3 plazas (**)	3 plazas (**)
(*) Se excluye la planta sótano por ser de uso aparcamiento			
(**) 2 plazas en superficie y 1 plaza en planta de garaje			

1.6.–CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN

1.6.1.–AMPLIACIÓN EN ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Teniendo en cuenta las características de las edificaciones colindantes, y la edificación existente en la parcela de estudio, se establecen las siguientes características:

1. ALTURA LIBRE MÁXIMA PERMITIDA PARA NUEVAS PLANTAS: la altura libre máxima será la de la edificación existente, 3,15 m entre forjados de suelo y techo acabados, y 3,60 m entre suelo acabado y suelo acabado. Justificadamente se permiten alturas mayores dentro de lo establecido en las Normas Generales del PGOM.
2. CONFIGURACIÓN CUBIERTA: cubierta plana.
3. CONDICIONES DE ESTÉTICA: La composición será libre y los acabados armonizarán con la edificación existente y con el entorno.

1.6.2.–CONDICIONES DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES AUXILIARES

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:

Se establecen las siguientes condiciones a las que han de sujetarse las edificaciones auxiliares por sus propias características y por su relación con el entorno:

1. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA:

a) Retranqueo con respecto a linderos: se establece un retranqueo mínimo de dos metros en cumplimiento del artículo 582º del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil: “No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.”

b) Separación a otras edificaciones: se establece una separación mínima de dos metros entre edificaciones auxiliares y entre estas y la edificación principal. En el área de movimiento norte se permite el adosamiento de las edificaciones auxiliares a la edificación principal.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS:

a) Superficie construida máxima: 60 m².

Número de anuncio 2021/3920

b) Altura máxima de edificación: 1 planta.

c) Altura máxima de coronación de la edificación auxiliar: 4 m.

d) Cornisas y aleros: no superará cien (100) centímetros.

3. CONFIGURACIÓN DE CUBIERTA: cubierta plana o inclinada menor del 10%.

4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.–La composición será libre y los acabados armonizarán con la edificación existente y con el entorno. En las edificaciones auxiliares del área de movimiento sur a nivel de acceso por Estrada de Os Fortes, primará el cerramiento acristalado a efectos de favorecer la transparencia a lo largo de la parcela.

2021/3920