

FEBRERO DE 2022

# ESTUDIO DE DETALLE

## POLÍGONO R40 “PEÑARREDONDA 1”

PETICIONARIA:  
**PROMOCIONES HAMBURGO SL.**



---

**CARLOTA ROBELO PARDO, Arquitecta coleg. COAG 1199**

## INDICE GENERAL DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- MEMORIA
- ANEXO. FICHA DE VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

ED01.- Plano de gestión del suelo (PGOM)	E: 1/2000
ED02.- Plano de zonificación (PGOM)	E: 1/2000
ED03.1 - Plano de catastro	S/E
ED03.2 - Plano de parcelario existente	E: 1/2000
ED04.- Ficha urbanística del POL R40 (PGOM)	E: 1/2000
ED05.- Plano de servidumbres (PGOM)	E: 1/5000
ED06.- Plano de servidumbres aeronáuticas (PGOM)	E: 1/5000
ED07.- Plano de servidumbres del POL (PGOM)	E: 1/5000
ED08.- Plano de áreas de zonificación acústica (PGOM)	E: 1/5000
ED09.- Plano de servicios. Abastecimiento de agua (PGOM)	E: 1/5000
ED10.- Plano de servicios. Saneamiento (PGOM)	E: 1/5000
ED11.- Plano de servicios. Abastecimiento de gas (PGOM)	E: 1/5000
ED12.- Plano de servicios. Abastecimiento de agua (PGOM)	E: 1/5000
ED13.- Reportaje fotográfico (PGOM)	S/E
ED14.- Plano topográfico y ámbito de actuación	E: 1/2000
ED15.- Alineaciones y superficies	E: 1/2000
ED16.- Afecciones y servidumbres	E: 1/2000

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

ED17.- Manzanas. Superficies	E: 1/2000
ED18.- Manzanas. Zonas libres de afecciones	E: 1/2000
ED19.- Manzanas. Coordinadas y situación volúmenes	E: 1/1000
ED20.1.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 1	E: 1/250
ED20.2.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 2	E: 1/250
ED20.3.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 3	E: 1/250
ED20.4.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 4	E: 1/250
ED20.5.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 5	E: 1/250
ED20.6.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 6	E: 1/250
ED20.7.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 7	E: 1/250
ED20.8.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 8	E: 1/250
ED20.9.- Ordenación de volúmenes. Sección volumen 9	E: 1/250
ED21.1.- Ordenación de volúmenes. Alzado desde AP-9	E: 1/1000
ED21.2.- Ordenación de volúmenes. Alzado desde C/Hamburgo	E: 1/1000
ED22.1.- Rasantes. Sección longitudinal	E: 1/1000
ED22.2.- Rasantes. Secciones transversales	E: 1/1000
ED23.- Secciones viario. Dotación mínima de aparcamiento	E: 1/500

## ÍNDICE DE LA MEMORIA

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 4.1.- DESCRIPCIÓN DEL POL R40 “PEÑARREDONDA 1”
  - 4.2.- SERVICIOS URBANÍSTICOS
- 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y AFECCIONES SECTORIALES
  - 5.1.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO SOBRE EL POLÍGONO
  - 5.2.- AFECCIONES
- 6.- ORDENACION DE VOLÚMENES Y RASANTES. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO
  - 6.1.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
  - 6.2.- ORDENACIÓN DE RASANTES
  - 6.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GÉNERO
  - 6.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- 8.- MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

## PLANOS

## **1.- OBJETO**

La redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE, tiene como objetivo completar y reajustar las rasantes, así como la ordenación de los volúmenes edificables del polígono POL R40 – Peñarredonda 1, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Tras el requerimiento municipal emitido el 02/03/2021, expte 620/2016/43, en el que se comunica a la entidad Promociones Hamburgo, S.L, la necesidad de formular un estudio de detalle, se redacta dicho documento para precisar las determinaciones del planeamiento, definiendo con claridad las afecciones de carreteras y del gaseoducto a las que está sometido el polígono y concretando la ordenación de volúmenes.

El presente estudio de detalle ha sido redactado por la arquitecta Carlota Robelo Pardo, colegiada COAG 1199.

## **2.- PROMOTOR**

Promociones Hamburgo SL tiene los siguientes datos:

- CIF B70070735
- Domicilio: c/Rafael Alberti 1, bajo, Fonteculler, 15174 Culleredo (A Coruña)
- Representada por Don Eduardo Angulo Martínez, con NIF 11918301T como administrador solidario

## **3.- ANTECEDENTES**

**1.- El 05/10/2016** Eduardo Angulo Martínez, en representación de la entidad Promociones Hamburgo, S.L., presenta proyecto de concierto y reparcelación para a tramitación y ejecución do POL R40 Lugar Peñarredonda 1.

**2.- El 07/02/2017** la arquitecta técnica junto con la jefa de la Oficina Técnica de Gestión emite informe sobre el proyecto presentado. En dicho informe se hace constar lo siguiente:

*"Según figura en la ficha del POL R40, la norma de aplicación es la norma zonal 5, subzona 1 de vivienda unifamiliar. La parcela mínima establecida en el Plan para la dicha subzona es de 1.000 m<sup>2</sup>, sin embargo, en el art. 7.2.5 de las normas urbanísticas del Plan figura textualmente lo siguiente:*

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

*La superficie de las parcelas PR3-P9 y PR3-P10 son de 759,03 m<sup>2</sup> y 759 m<sup>2</sup>, esto es menores de 1.000 m<sup>2</sup> pero mayores del 75% de la superficie mínima establecida de 1.000 m<sup>2</sup> por lo que y según figura en el Plan General deberá de ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.”*

Con base al informe emitido, el 19/04/2017 se requiere a la entidad la subsanación de la documentación presentada.

**3.- El 31/08/2017** la entidad Promociones Hamburgo, S.L. presenta nuevo proyecto de concierto, redactado por Alejandro Pérez Serén y Carlota Robelo Pardo, que sustituye al anterior y solicita el cambio del sistema de actuación de compensación a concierto, al pertenecer a un único propietario.

**4.- El 14/11/2017** la jefa de la Oficina Técnica de Gestión emite informe técnico en el que concluye que estima necesaria la redacción de un Estudio de Detalle a fin de precisar las determinaciones de planeamiento contenidas en la ficha, como consecuencia no solo de las incongruencias que figuran en el Planeamiento General, sino por las afecciones de carreteras y el gaseoducto a las que está sometido el polígono, así como por la topografía del terreno.

**5.- El 23/09/2020** la Junta de Gobierno Local acuerda la aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación de compensación a concierto.

**6.- El 29/12/2020** Carlota Robelo, en nombre de la entidad, presenta escrito en el que reitera la solicitud de aprobación del proyecto de concierto presentado en agosto de 2017.

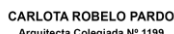
**7.- El 02/03/2021**, conforme al informe de la jefa de Departamento de Gestión del Suelo, con la conformidad del jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión del Suelo y de la directora del Área de Urbanismo, se comunica a la entidad Promociones Hamburgo, S.L. que para dar trámite a la solicitud de aprobación del proyecto de concierto presentado deberá, en el plazo de tres meses:

- Formular el estudio de detalle junto con la documentación contenida en el artículo 193 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, con el fin de precisar las determinaciones del planeamiento.
- Presentar la certificación de aprobación inicial del proyecto de concierto por el órgano competente de la entidad, debidamente diligenciado.

#### **4.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El ámbito de actuación del presente documento es el del polígono POL-R40 del vigente PGOM de A Coruña. La superficie del polígono es de 32.401'53 m<sup>2</sup>.

El ámbito del POL-R40 está compuesto por la parcela privada de origen identificada catastralmente con el nº 9175101NH4997N0001WP y suelo de titularidad municipal.



Dentro del polígono, la propiedad privada del suelo corresponde a una sola parcela de un único propietario. El resto del suelo del polígono es el dotacional correspondiente al vial denominado calle Hamburgo.

La gestión del polígono se realiza por iniciativa del único titular privado PROMOCIONES HAMBURGO SL cuya parcela se describe a continuación:

Referencia catastral: 9175101NH4997N0001WP

Superficie topográfica: 29.105 m<sup>2</sup>

Parcela ciento ochenta (180) del Polígono cinco (5), en el Lugar de Palavea, municipio de A Coruña, que ocupa una extensión superficial de veintinueve mil ciento cuatro con noventa y nueve metros cuadrados //29.104'99 m<sup>2</sup>// y que linda: Norte, camino y Autopista del Atlántico; Sur, camino y Autopista del Atlántico; Este, Autopista del Atlántico; y Oeste, vía pública.

Inscripción: Registro de la propiedad nº 2 de A Coruña, Libro 1.418, Folio 70, Finca 82.575 Inscripción 4ª

Adquirida a: JOSÉ ANTONIO VÁZQUEZ FRAGA y otros  
Adquirente: PROMOCIONES HAMBURGO CORUÑA, S.L.  
Notario: D. Ramón González Gómez el 21/9/2006 Protocolo 2.048

Título: Compraventa a favor del adquirente Promociones Hamburgo Coruña SL

Cargas y gravámenes: libres de arrendatarios y ocupantes. La parcela está afectada de facto por ocupación temporal y servidumbre permanente de paso del oleoducto A Coruña-Vigo de la entidad Logística de Hidrocarburos CLH, SA

La parcela se encuentra dentro del ámbito del área de reparto AR POL R40



## PARCELA DE ORIGEN 2: SUELO DOTACIONAL. - CALLE HAMBURGO

Superficie: 3.296'54 m<sup>2</sup>

Suelo de titularidad municipal, asfaltado y con acera en su margen Oeste delimitado por las parcelas privadas números 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26 de calle Hamburgo; la parcela número 1 de la calle París y cruce con la calle Ámsterdam. Al Este limita con la parcela origen 1 antes citada. Al Norte y al Sur limita con más suelo dotacional denominado calle Hamburgo.

El ancho de la calle Hamburgo actual varía entre 4.00 y 5.10 metros

Se adjuntan datos catastrales:

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

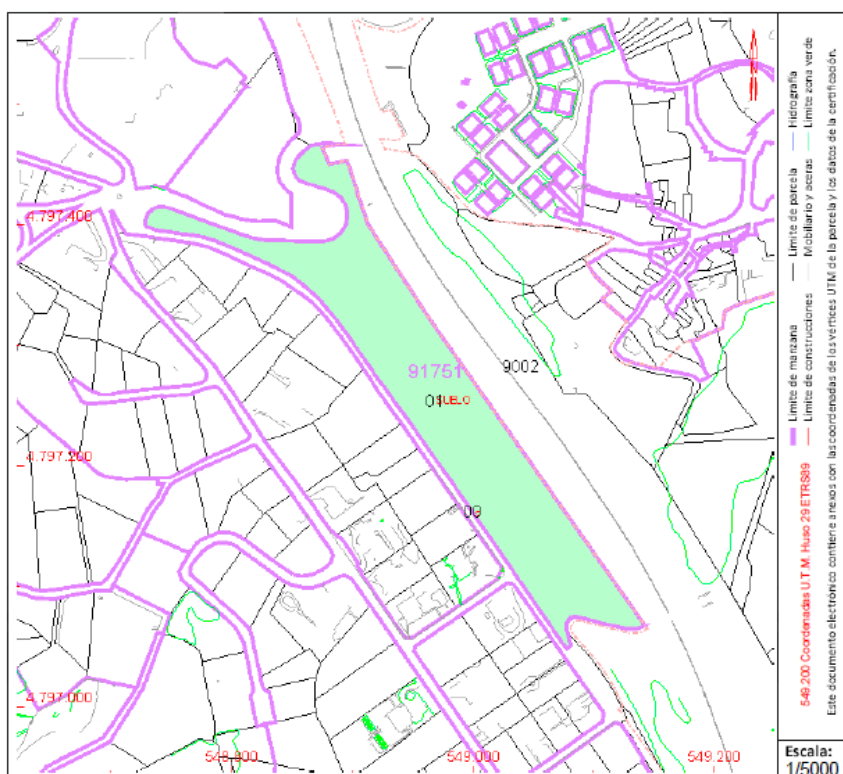
Referencia catastral: 9175101NH4997N0001WP

#### PARCELA

Superficie gráfica: 29.105 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:





## **4.2.- SERVICIOS URBANÍSTICOS**

Se recogen en el Anexo de planos los Servicios urbanísticos de los que está dotado el Polígono R40 Peñarredonda 1, de acuerdo a los planos O7 Servicios: O7.1 Abastecimiento de Agua, O7.2 Saneamiento, O7.3 Abastecimiento de Gas, O7.4 Electricidad, del PGOM 2013 Texto Refundido.

### **ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Existe red secundaria de abastecimiento de agua que discurre por la calle Hamburgo en el frente oeste del Polígono

### **SANEAMIENTO**

Existe colector de fecales que discurre por la calle Hamburgo en el frente oeste del Polígono, excepto en un tramo de unos 50 metros. En un tramo de este frente, de unos 70 metros, existe también colector de pluviales.

### **ABASTECIMIENTO DE GAS**

El Polígono no dispone de este servicio urbanístico.

### **ELECTRICIDAD**

El Polígono no dispone de red de media o alta tensión.

Se adjunta en anexo independiente la información y solicitud de información de las redes de servicios urbanísticos.

## **5.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y AFECCIONES SECTORIALES**

### **5.1.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO SOBRE EL POLÍGONO**

El Ayuntamiento de A Coruña cuenta con un Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Orden de 25 de febrero de 2013 (DOG nº 48, de 8 de marzo de 2013; BOP nº 129, de 9 de julio de 2013).

El Polígono POL R40 de Suelo URBANO NO CONSOLIDADO situado en el Lugar de Peñarredonda 1, en paralelo a la autopista del Atlántico A-9, está conformado por una única parcela de propiedad privada y suelo destinado a un vial público, la calle Hamburgo.

La superficie delimitada por el Plan General de Ordenación asciende a **32.401,53 m<sup>2</sup>** según la ficha del Polígono de suelo urbano no consolidado POL R40 – Peñarredonda.

Los lindes del polígono son los siguientes:

Noreste:	Autopista del Atlántico, línea de recta de 404'70 m y tramo lineal quebrado de 102'70 m
Noroeste:	Calle perimetral al Colegio Peñarredonda en línea curva de 319'10 m.
Suroeste:	Calle Hamburgo en línea curva de 187'40 m y línea recta de 320'50 m.
Sureste:	Parcela otra propiedad en línea quebrada de 98'10 m.

Según el PGOM es un Polígono de 32.401,53 m<sup>2</sup> propuesto para “Rematar la zona de borde de la autopista del Atlántico mediante edificación unifamiliar y área de espacios libres. Obtener el espacio libre señalado en la ficha del Pol.”

El suelo a ordenar se clasifica como URBANO NO CONSOLIDADO de acuerdo al PGOM vigente, Norma Zonal 5, Subzona 1, Vivienda Unifamiliar.

El artículo 7.2.5. – NORMA ZONAL 5. VIVIENDA UNIFAMILIAR determina las condiciones de aprovechamiento, tipológicas y de implantación de las viviendas unifamiliares.

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 4.- Condiciones de la edificación del artículo citado anteriormente, la parcela mínima en la Subzona 1 es de 1.000 m<sup>2</sup>. No obstante, se admiten reparcelaciones con parcelas del 75% de la superficie mínima establecida en la subzona, en cuyo caso de deberán ordenar de manera pareada con contacto físico de la edificación y respetando el resto de condiciones zonales de la edificación, sin alterar la edificabilidad ni la densidad de una vivienda por parcela. En todo caso deberá ser objeto de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.

#### Cuadro de superficies del AR POL R40

*Superficie total de parcela (POL R40)	32.401'53 m <sup>2</sup>
<b>*Superficie edificable</b>	<b>3.675'00 m<sup>2</sup></b>

Con las siguientes superficies de dotaciones públicas:

*Red viaria	7.006'89 m <sup>2</sup>
*Espacios libres	14.751'41 m <sup>2</sup>
*Equipamientos	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total, Sistemas Locales</b>	<b>21.758'30 m<sup>2</sup></b>

Plazas de aparcamiento pb/pv	18 p/55 p
------------------------------	-----------

#### Aprovechamiento según Ficha en AR POLR40

*Aprovechamiento lucrativo homogeneizado	3.675'00 m <sup>2</sup>
*Superficie área de reparto menos dotaciones existentes	29.104'99 m <sup>2</sup>

<b>*Aprovechamiento tipo:</b>	<b>0'126267 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	---

La parcela se encuentra dentro del ámbito del área de reparto AR POL R40 que corresponde íntegramente al POL R40

En la planimetría del PGOM se observa una franja de 143,23 m<sup>2</sup> destinada a vial de acceso al puente sobre la autopista AP9 y cuya superficie se deberá sumar a los 7006,89 m<sup>2</sup> destinados a vial con lo que la superficie final destinada a vial asciende a 7150,12m<sup>2</sup>

#### 5.1.1.- ÁREAS O MANZANAS EDIFICABLES (PR)

De acuerdo a la ordenación detallada recogida en el PGOM, se describen las tres áreas o manzanas edificables:

### ÁREA/MANZANA PR1

**DESCRIPCIÓN:** Área o manzana urbana, de forma rectangular, con una superficie de 4.500'00 m<sup>2</sup>, cuyos límites son:

Noroeste: Espacio libre de parcela EL (Pb) en línea recta de 36'00 metros.  
Suroeste: Vial VL (Pb), Calle Hamburgo, en línea recta de 125'00 metros.  
Sureste: Espacio libre de parcela EL (Pb) y manzana resultante PR2 del Proyecto de Concierto, en línea recta de 36'00 metros.  
Noreste: Espacio libre de parcela EL (Pb) paralelo a la autopista del Atlántico, en línea recta de 125'00 metros.

**USO PREVISTO:** Residencial Unifamiliar Aislada, 100 %, según Norma Zonal 5 Subzona 1 (5.1) "Vivienda Unifamiliar"

**EDIFICABILIDAD:** 1.575'00 m<sup>2</sup>

### ÁREA/MANZANA PR2

**DESCRIPCIÓN:** Área o manzana urbana, de forma rectangular, con una superficie de 4.500'00 m<sup>2</sup>, cuyos límites son:

Noroeste: Espacio libre de parcela EL (Pb) y Parcela resultante PR1 en línea recta de 36'00 metros.  
Suroeste: Vial VL (Pb), Calle Hamburgo, en línea recta de 125'00 metros.  
Sureste: Espacio libre de parcela EL (Pb) y manzana resultante PR3 del Proyecto de Concierto, en línea recta de 36'00 metros.  
Noreste: Espacio libre de parcela EL (Pb) paralelo a la autopista del Atlántico, en línea recta de 125'00 metros.

**USO PREVISTO:** Residencial Unifamiliar Aislada, 100 %, según Norma Zonal 5 Subzona 1 (5.1) "Vivienda Unifamiliar"

**EDIFICABILIDAD:** 1.575'00 m<sup>2</sup>

### ÁREA/MANZANA PR3

**DESCRIPCIÓN:** Área o manzana urbana, de forma rectangular, con una superficie de 1.500'00 m<sup>2</sup>, cuyos límites son:

Noroeste: Espacio libre de parcela EL (Pb) y Parcela resultante PR2 en línea recta de 36'00 metros.  
Suroeste: Vial VL (Pb), Calle Hamburgo, en línea recta de 41'67 metros.  
Sureste: Espacio libre de parcela EL (Pb) del Proyecto de Concierto, en línea recta de 36'00 metros.  
Noreste: Espacio libre de parcela EL (Pb) paralelo a la autopista del Atlántico, en línea recta de 41'67 metros.

**USO PREVISTO:** Residencial Unifamiliar Pareada, 100 %, según Norma Zonal 5 Subzona 1 (5.1) "Vivienda Unifamiliar"

**EDIFICABILIDAD: 525'00 m<sup>2</sup>**

## **5.2.- AFECCIONES**

Se recogen en el Anexo de planos las Servidumbres que afectan al Polígono R40 Peñarredonda 1, de acuerdo a los planos de Servidumbres: O8 Servidumbres, O9 Servidumbre Aeronáutica, O11 Servidumbre del Litoral y O12 Servidumbre Acústica del PGOM 2013 Texto Refundido.

La ficha urbanística del Polígono R40 "Peñarredonda", en "Condiciones de Gestión y Ejecución" especifica como medidas preventivas de carácter ambiental:

*POL R40" Lugar Peñarredonda 1". Movilidad:*

*Reservar una franja mínima de 30 m libre de edificación en el borde de la autopista del Atlántico.*

*\* La ordenación de volúmenes deberá tener en cuenta el trazado del gasoducto y las servidumbres de carreteras, que podrán reajustarse mediante Estudio de Detalle.*

### **Oleoducto A Coruña – Vigo**

Existe una ocupación temporal y servidumbre permanente de paso del Oleoducto A Coruña-Vigo de Logística de Hidrocarburos CLH SA, sobre 1954 m<sup>2</sup> de superficie que actualmente es privada. Tras la actuación el gasoducto realizará su trazado en la zona de ampliación del vial correspondiente a la calle Hamburgo y en espacios libres no afectando a las nuevas parcelas privadas.

### **Servidumbre de la autopista AP-9**

Las manzanas están afectadas parcialmente por la franja de 30 m delimitada como servidumbre de la AP9 libre de edificación. La franja se delimita en los planos ED17, ED18 y ED19 del presente documento. En todos los casos la superficie edificable es suficiente para albergar la edificabilidad del total de la parcela pues aun considerando las zonas de retranqueo impuestas por la Norma Zonal 5.1 de aplicación, la superficie para implantación de la edificación en planta es superior al estándar de ocupación máxima del 35% del total de la parcela.

### **Servidumbres aeronáuticas**

La totalidad del polígono está incluido en la proyección horizontal de la superficie cónica exterior de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de A Coruña (cota 137), por lo que las actuaciones a desarrollar deberán tener en cuenta la regulación contenida en la ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y en el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

De conformidad con el plano O9, hojas 022-026 del PGOM de A Coruña, el polígono objeto del estudio de detalle, no se encuentra afectado por el ámbito de vulneración

por el terreno. No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 4.7.1.- Servidumbres aeronáuticas del PGOM, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado pendientes de ordenación, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización. Con el fin de facilitar el correspondiente informe de la DGAC y AESA, se incorpora en los planos de sección la cota correspondiente a la superficie horizontal interna, altitud 137 m.

### Afecciones acústicas

De conformidad con el plano O12, hojas 022-026 del PGOM de A Coruña, el polígono objeto del estudio de detalle se encuentra dentro del área de zonificación acústica residencial. Para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica no se deberán superar los 65 dB(A) entre las 7 – 23 H, y los 55 dB(A) entre las 23 – 7 H.

Además de las servidumbres y afecciones citadas anteriormente, en este apartado se incluyen los condicionantes que puedan existir derivados de los instrumentos de ordenación territorial de carácter supramunicipal, como son las DOT y el POLGA

### Condicionantes derivados de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT)

Tomando como referencia los objetivos específicos desarrollados en las DOT, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo principal fortalecer los sistemas de asentamiento de la comunidad, facilitando una implantación ordenada de la actividad residencial. Se tendrán en cuenta las directrices marcadas por las DOT, contribuyendo a un modelo territorial que tenga en cuenta la potencialidad del territorio y favoreciendo la integración y vertebración entre los espacios urbanos (en este caso la ciudad de A Coruña) y su área metropolitana.

### Condicionantes derivados del Plan de Ordenación del Litoral (POL)

De conformidad con el plano O11, hojas 022-026 del PGOM de A Coruña, el polígono objeto del estudio de detalle no se encuentra afectado por las servidumbres del POL.

## **6. ORDENACION DE VOLÚMENES Y RASANTES. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO**

### **6.1 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

De acuerdo a la ordenación del Plan General para el Polígono R40, la tipología edificatoria es residencial unifamiliar en urbanización, con una altura máxima de tres (3) plantas, Norma Zonal 5 Subzona 1 (5.1) “Vivienda Unifamiliar”.

Las edificaciones que se construyan hacia la calle Hamburgo solo podrán tener una planta de altura, disponiéndose de forma escalonada hacia la AP-9.

La ordenación de volúmenes deberá de tener en cuenta el trazado del gasoducto, las servidumbres de carreteras y las servidumbres aeronáuticas.

Se fijan tres áreas edificables en la ficha de ordenación del Polígono.

Se definen tres manzanas coincidentes con cada una de las tres áreas edificables de la ordenación detallada del PGOM. Las tres manzanas se destinan a la tipología de vivienda unifamiliar en urbanización, con un total de 3.675'00 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima.

Debido al importante desnivel existente, se regulariza la plataforma de implantación de las viviendas unifamiliares sin superar en más de un metro y medio (1,50 m) la rasante natural en ninguna arista perimetral de contacto de la edificación con el terreno.

Las previsiones de ordenación de volúmenes se recogen en los planos ED20 y ED21 (secciones, alzados y axonometría).

Las determinaciones anteriores cumplen con lo exigido para los estudios de detalle en el art. 192.2 del Decreto 143/2016 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

- a) No se altera el destino urbanístico del suelo, manteniendo su clasificación urbanística (suelo urbano no consolidado afectado por la norma zonal 5 - vivienda unifamiliar).
- b) No se incrementa el aprovechamiento de las manzanas, manteniendo el establecido en la norma zonal correspondiente (0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- c) No se reducen las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) No se prevé la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (proyecto de concierto con fecha 31/08/2017)
- e) No se aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso. De acuerdo con la norma zonal 5.1 – vivienda unifamiliar, la ocupación no será superior al 35% y no se superará la altura máxima de edificación de 9 m (3 plantas).
- f) El estudio de detalle tiene en cuenta las determinaciones exigidas en los títulos V y VI del PGOM sobre las condiciones generales de los usos y las condiciones generales de la edificación respectivamente, y no infringe las limitaciones que se le imponen.
- g) El estudio de detalle mantiene el uso residencial unifamiliar que le impone en PGOM, definido en la ficha del polígono POL R40.

## **6.2 ORDENACIÓN DE RASANTES**

Los criterios a seguir para la ordenación de las rasantes entre la calle Hamburgo y las manzanas objeto del estudio de detalle, se basan en el respeto de la cota de acera existente en el margen suroeste de la calle Hamburgo. Dicha calle verá ampliada su ancho considerablemente, pasando de los 6-7 m actuales a los 14-15 m, por lo que será necesario realizar rellenos en el margen noreste de la calle para regularizar el



importante desnivel existente entre la calle Hamburgo y la alineación marcada en el PGOM (ver planos ED22.1 y 22.2).

Se plantea una solución que permita resolver el acceso a las viviendas proyectadas a través de la C/ Hamburgo y, a su vez, permita resolver la dotación de aparcamiento necesaria, imposible de alcanzar sin aumentar el ancho de dicho vial (ver plano ED23)

### **6.3 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE GÉNERO**

Es de aplicación el Artículo 31.3 “Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda” de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

La percepción de situaciones de inseguridad y vulnerabilidad entre los colectivos mas desfavorecidos, tanto en espacios públicos como privados, es mayor en función del genero del que se trate. De este modo, una de las finalidades del presente Estudio de Detalle será contribuir a la mejora del sistema dotacional público (ver plano ED 24 – previsión de dotaciones públicas) favoreciendo la cohesión social de la población y los espacios “libres de miedo”.

Para alcanzar estos objetivos, se plantean una serie de premisas que disminuyan una posible percepción de inseguridad:

- Se tendrán en cuenta criterios de iluminación mínima en el diseño de los espacios públicos, de modo que permita el reconocimiento facial de los viandantes.
- A la hora de urbanizar el espacio público, se tendrán en cuenta medidas que contribuyan a garantizar un lugar seguro y de calidad, de modo que los usuarios puedan “ver y ser vistos”, incluso huir o pedir ayuda en caso de ser necesario.

### **6.4 CONDICIONES ESTÉTICAS**

Dado el impacto visual que la ordenación de volúmenes puede tener en la zona de implantación, son de aplicación tanto las Normas de calidad paisajística y ambiental (art. 78 RLSC) como las Normas de adaptación al ambiente y protección del paisaje (art. 216 RLSC). A efectos de ayudar a su cumplimiento, se plantean una serie de normas estéticas y de composición que deberán cumplir las edificaciones proyectadas.

- La urbanización y edificación del polígono, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, respetando sus valores.
- La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.



- Los cierres de las parcelas deberán levantarse siguiendo la línea rasante oficial y los paramentos de las mismas habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada. Podrán ser opacos hasta una altura de 100 cm, siendo diáfanos a partir de dicha altura, hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) en total (art. 6.8.1 PGOM).
- Se prohíbe expresamente la realización de cubiertas rematadas con fibrocemento (art. 6.8.7 PGOM).

## **7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

Tal y como se releja en la normativa sectorial, los Estudios de Detalle deben recoger los criterios básicos que posibiliten el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en aquellos espacios de uso público de nueva creación.

El presente Estudio de Detalle plantea una mejora considerable de las condiciones de accesibilidad del polígono mediante la construcción de aceras a ambos lados de la calle Hamburgo, la previsión de plazas de aparcamiento y el aumento del ancho de la calzada actual (ver plano ED25 - Secciones viario).

El posterior Proyecto de Urbanización que desarrolle este Estudio de Detalle, deberá contemplar la siguiente normativa en materia de accesibilidad:

- LEY 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad. Aprobación definitiva: 3/12/2014
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Aprobación definitiva: 1/2/2010
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Aprobación definitiva: 20/4/2007
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Aprobación definitiva: 17/3/2006
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Aprobación definitiva: 2/12/2003
- DECRETO 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia. Aprobación definitiva: 28/1/2000

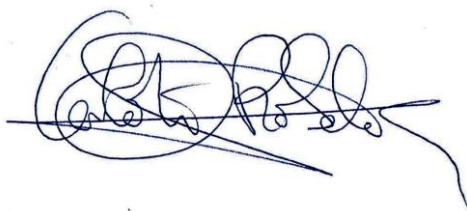
## **8. MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El procedimiento de tramitación de los estudios de detalle se regula en el artículo 80 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, y en el artículo 194 del Decreto 143, de 22 de septiembre, reglamento para el desarrollo de la ley anterior.

Resultarán también de aplicación las determinaciones de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y en el Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, al estar el polígono en la zona de servidumbre del Aeropuerto de Alvedro.

Todas las determinaciones del presente estudio de detalle vienen incluidas en el planeamiento vigente (PGOM). La parcela tiene suficiente capacidad para la edificación que permite la norma zonal 2.5 de aplicación y las afecciones y servidumbres urbanísticas no impiden plasmar la edificabilidad autorizable en el polígono.

En A Coruña, FEBRERO de 2022



Fdo. La Arquitecta.  
Carlota Robelo Pardo.