



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Planeamento e Xestión do Solo

Anuncio de aprobación definitiva do estudo de detalle para a ordenación volumétrica dun equipamento de benestar social e asistencia pública na rúa Castaño de Eirís 1D. Expediente 631/2021/188

ANUNCIO de aprobación definitiva do estudo de detalle para a ordenación volumétrica dun equipamento de benestar social e asistencia pública na rúa Castaño de Eirís 1D. Expediente 631/2021/188.

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o 3 de febreiro de 2022 aprobou definitivamente o documento denominado “Estudo de detalle para a ordenación volumétrica dun equipamento de benestar social e asistencial público. Rúa Castaño de Eirís, 1D. Documento para aprobación definitiva. Xaneiro 2022”, redactado pola arquitecta Elsa Urquijo Gómez, colexiada n.º 2225 do COAG e promovido pola Secretaría Xeral Técnica da Consellaría de Política Social da Xunta de Galicia.

O acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no Diario Oficial de Galicia núm. 39, do 25 de febreiro de 2022.

O 15 de febreiro de 2022 enviouse a petición para a inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, prevista nos 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 pódese consultar na web www.coruna.gal/urbanismo, ou de maneira presencial nas dependencias da Área municipal de Urbanismo.

Contra este acordo, con carácter de disposición administrativa de carácter xeral, poderá interperse recurso contencioso-administrativo, ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo de dous meses, contados a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio, de conformidade co disposto no artigo 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de interpoñer calquera outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a dereito.

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, 4 de marzo de 2022.

A alcaldesa

P.D. (Decreto 3847/19, do 27.06.2019)

A directora da Área de Urbanismo

María Hernández García

Determinacións da normativa do estudo de detalle

5. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA ADOPTADA.

De acordo con a legislación vigente, el presente estudio de detalle tiene por objeto detallar el desarrollo urbanístico de la parcela sita en Castaño de Eirís, 1D - 15009 de A Coruña, proponiendo la ordenación de volúmenes para un equipamiento público de bienestar social y asistencial.

La parcela dispone de una superficie de 9.652 metros cuadrados y acogerá la construcción de un nuevo edificio destinado a residencia de mayores. Tal y como se indicó en los primeros apartados de información previa de este documento, actualmente la parcela no dispone de ningún tipo de edificación o construcción sobre ella a causa de los trabajos de demolición que se ejecutaron antes de la redacción de este documento.

5.1. ORDENACIÓN GENERAL.

Debido a la tipología, uso y dimensiones necesarias para la ejecución del futuro edificio destinado a residencia de ancianos, se propone un único volumen que contenga todos los espacios necesarios para tal fin. Tras un análisis del terreno, se decide implantar la edificación en la zona central de la parcela debido a que es la zona más llana, evitando así los bruscos desniveles presentes en ambos extremos. Además, atendiendo a la orientación y soleamiento, esto permite disponer de zonas ajardinadas delante de su fachada principal y volcar el edificio hacia las vistas que esta parcela tiene sobre la ciudad.

El acceso principal al complejo se realizará a través de la calle Solís, situada al noreste de la parcela a la cota +95.50 metros, por considerar que se trata de una entrada más amplia y con una conexión más directa con la ciudad. Mientras, en su lado sureste desde calle Castaño de Eirís, se mantiene un acceso más privado y de servicio que permitirá la entrada y salida de mercancías. Ambos accesos cumplirán con la normativa vigente de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

5.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

El documento del PXOM de A Coruña en vigor, contempla la existencia de esta parcela como sistema local de equipamiento y atendiendo al artículo 7.2.8 Norma Zonal 8. Equipamientos, Capítulo 2, Título VII de las Normas Urbanísticas, establece lo siguiente:

Art. 7.2.8.–Norma zonal 8. Equipamientos.

1.–Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas con la trama de equipamientos, general o local, en el plano 0.6 “Zonificación” del suelo urbano.

2.–Tipología característica.

La tipología edificatoria dependerá de la norma zonal predominante en la que se integra la parcela de equipamiento.

Seguidamente, el apartado 4.1.–Condiciones comunes del mismo artículo 7.2.8., establece las condiciones de la edificación que deberán cumplir las parcelas identificadas como equipamiento:

4.1.–Condiciones comunes.

Las parcelas de equipamiento con elementos incluidos en el Catálogo deberán cumplir las normas del Título IV, para la modificación de su parcela, la implantación de usos y las intervenciones en los inmuebles.

Las demás parcelas de equipamiento deberán cumplir las normas de uso del Título V y las generales de la Edificación del Título VI de estas Normas, con las limitaciones que se establecen en los apartados siguientes.

1) Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones, se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima:

- En suelo urbano o planeamientos de desarrollo de suelo urbano, se considerará parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados, salvo indicación en contra de la normativa sectorial específica.
- En suelo urbanizable, cuando los planes parciales remitan a la presente regulación, las superficies serán las señaladas en la normativa sectorial específica o Título V del Plan General, y en su defecto, la de mil (1.000) metros cuadrados.
- No se autorizan parcelaciones ni segregaciones por debajo de la parcela mínima establecida.

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. En el caso de los equipamientos privados con uso sanitario, el estudio de detalle, podrá modificar esta altura en metros, siempre que no se supere la edificabilidad máxima en cada caso.

No obstante, al tratarse de un equipamiento de titularidad pública, las condiciones tipológicas y de implantación se establecen en el artículo 4.3.–Equipamientos públicos como se indica a continuación:

4.3.-Equipamientos públicos.

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.

Quando por la forma de la edificación resulten espacios libres interiores de amplitud suficiente se tratarán con jardinería y arbolado.

La parcela de equipamiento descrita en este estudio debe cumplir las condiciones comunes de la edificación indicadas anteriormente. No obstante, al tratarse de un equipamiento de titularidad pública, éstas mismas Normas establecen que los parámetros urbanísticos son libres. Dichos parámetros serán los fijados en este mismo apartado:

	Según PXOM
Ocupación	Libre
Edificabilidad	Libre
Altura de cornisa	Libre
Altura total máxima	Libre
Alineaciones	Las definidas en el PXOM
Retranqueos	≥ 4,50 metros

La parcela está calificada como suelo urbano consolidado y equipamiento público de bienestar social y asistencial AS (Pb), ubicado en un tejido urbano donde predomina el uso dotacional y residencial. La tipología edificatoria de la construcción será aislada o exenta con espacio libre de parcela en torno a la edificación, que deberá integrarse y adaptarse al contexto urbano de emplazamiento. La ocupación que la construcción abarque sobre el terreno será libre, y las plantas de sótano podrán abarcar mayor superficie respetando la banda de retranqueo, área que no podrá ocuparse en ningún caso. La ocupación de la propuesta está definida y grafiada en los planos de ordenación 0.01 y 0.02 de este documento.

Las alturas libres de planta serán la que funcionalmente requieren este tipo de edificios. En este caso, la propuesta señala una altura a cornisa de 21 metros para la edificación. En el caso de contabilizar antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado y todos aquellos elementos que se ubiquen en cubierta, la altura total sería de 26 metros. Esto permite el desarrollo de una planta baja y tres plantas altas (B+3). Teniendo en cuenta el acceso principal del edificio, esta altura estará referida a la rasante actual que presenta el vial de acceso en Calle Solís. La altura de la edificación y la volumetría de la misma son acordes a las construcciones existentes en su entorno más inmediato, permitiendo su integración en el entramado urbano.

Al ubicarse dicha construcción dentro de los límites de la parcela, las alineaciones exteriores no sufrirán cambios y por lo tanto se mantienen tal y como se indican actualmente en la información gráfica del PXOM vigente. Además, la posición de la construcción se sitúa de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a cuatro metros respecto a los linderos.

Todos los parámetros descritos anteriormente cumplen con las determinaciones exigidas para los estudios de detalle descritas en el artículo 192.2 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, donde se establece que no podrán en ningún caso:

a) Alterar el destino urbanístico del suelo. Este documento mantiene la clasificación y cualificación urbanística de la parcela descrita.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico. El PXOM en vigor establece que, para los equipamientos públicos, los parámetros urbanísticos son libres.

c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas. El ámbito definido en este estudio de detalle no dispone de viales o espacios libres, por lo que no se ven afectados. Tampoco se reducen las destinadas a dotaciones públicas entendiendo como tal el propio equipamiento público.

d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen. No se plantea la ejecución de ningún nuevo vial.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso. El PXOM en vigor establece que, para los equipamientos públicos, los parámetros urbanísticos son libres.

f) Parcelar el suelo. No se realiza ninguna parcelación o segregación del ámbito de estudio.

g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan. Para la redacción de este estudio de detalle se han cumplido las limitaciones establecidas por las normas de uso del Título V, las condiciones generales de la edificación del Título VI y demás exigencias para los equipamientos de titularidad pública, todas ellas reflejadas en las Normas Urbanísticas del vigente PXOM de A Coruña.

h) Establecer nuevos usos y ordenanzas. No se modifica el uso descrito con anterioridad en el apartado 4.1. de este documento, uso dotacional público de equipamiento de bienestar social y asistencial, ni tampoco se establecen otros nuevos. De igual modo, no se acuerdan nuevas ordenanzas.

5.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Son aquellas determinaciones que se exigen a los elementos o edificaciones para garantizar la imagen y estética urbana, establecidas en las Normas Urbanísticas del PXOM, del Título VI en el Capítulo 8.–Condiciones estéticas. Además de éstas, también se tendrán en cuenta las condiciones del entorno y las determinaciones descritas a continuación.

El edificio se resolverá con volúmenes claros y sencillos que respondan a una composición de fachada unitaria, todo ello rematado con una tipología de cubierta plana. Alrededor y adosado al volumen edificado, se dispondrá una marquesina apoyada sobre pilares con una dimensión máxima de cinco metros, lo que permitirá el amparo de los usuarios tanto en la zona del acceso principal como en aquellas vinculadas a las áreas ajardinadas.

Los materiales y acabados empleados tendrán como principal característica la simplicidad, durabilidad y buen mantenimiento de los mismos. Además, aquellos empleados en la zona de la cubierta evitarán las reflexiones de luz solar que puedan poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Del mismo modo, el cerramiento de cierre de la parcela se ejecutará acorde a los materiales y acabados del edificio. Todo ello realizado en tonalidades claras.

Los espacios que resulten alrededor del volumen construido se destinarán a dar acceso peatonal y rodado al edificio, habilitando una zona de aparcamiento para vehículos y áreas ajardinadas y arboladas para uso y disfrute de los usuarios.

5.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO NECESARIA.

El suelo objeto de este Estudio de Detalle está calificado como sistema local de equipamiento. El PXOM de A Coruña en vigor recoge en el apartado número 4 del artículo 5.2.6.1.–Clase dotacional del equipamiento, Capítulo 2, Título V, la dotación mínima necesaria de aparcamiento:

Art. 5.2.6.1.–Clase dotacional de equipamiento.

4.–Regulación del aparcamiento.

Todos los equipamientos dispondrán, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m² edificables.

Las plazas de aparcamiento resultantes se ubicarán en superficie, concretamente en el lateral este de la parcela, un espacio libre y amplio que además permite tratarlo con jardinería y arbolado. De este modo, se genera un área próxima al edificio que también forma parte del entorno ajardinado de la residencia, y no queda excluido para un único uso.