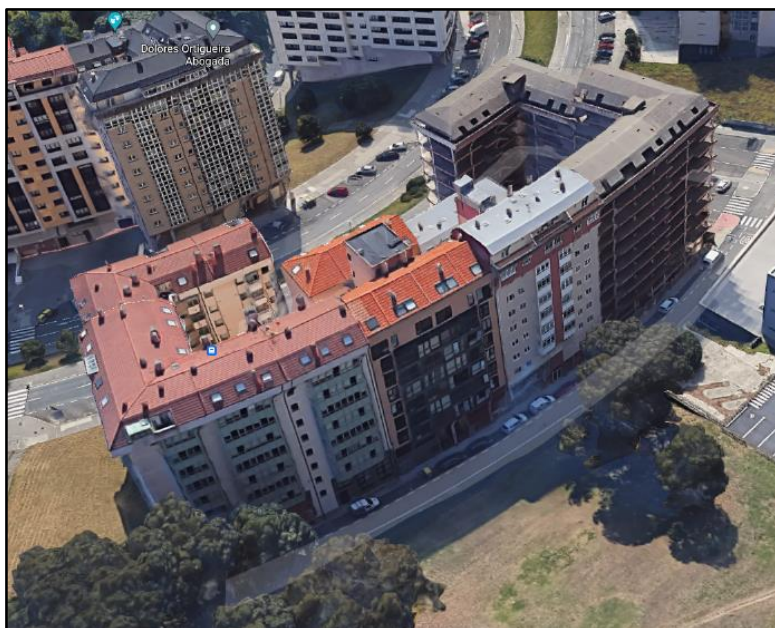
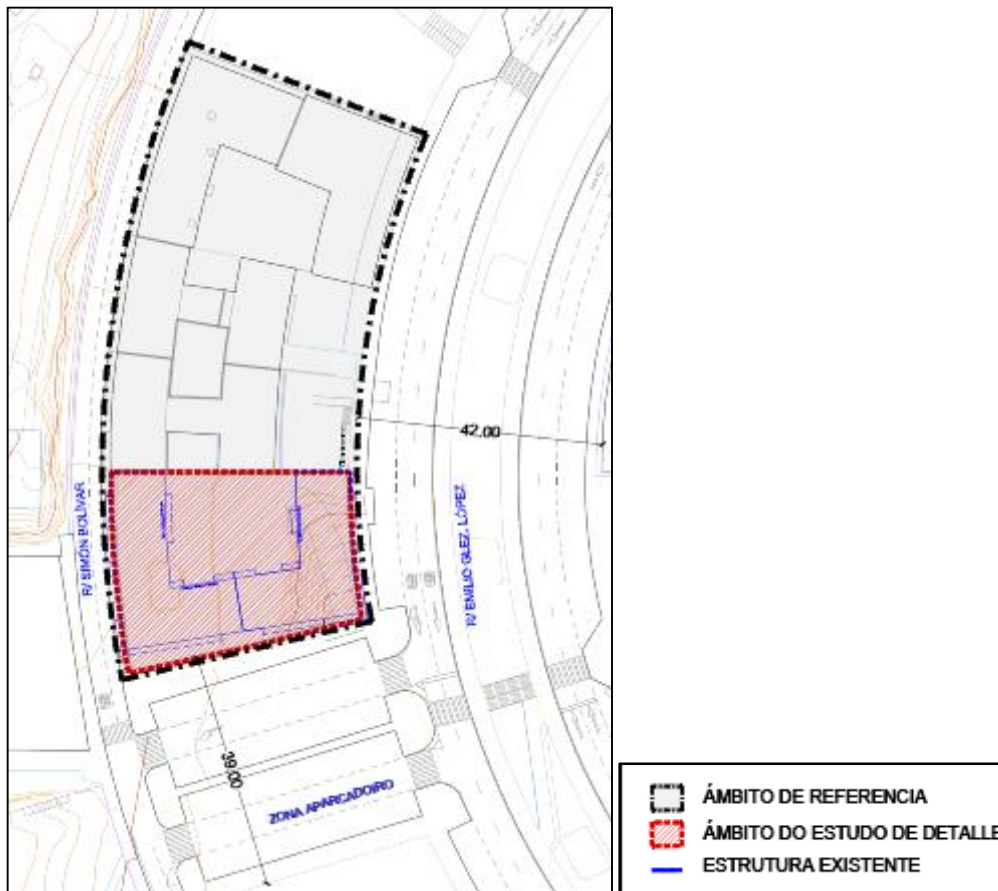


DOC. PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
NOVIEMBRE 2022



Cuarteirón ou mazá que se corresponde co ámbito de referencia para o ED – Estado actual.



Ámbito do ED e ámbito de referencia coa estrutura existente

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA DEFINIR O VOLUME A IMPLANTAR NO ÁMBITO DO ED.

No presente apartado imos a detallar os criterios que se seguirán para definir o “*volume ou sólido capaz*” obxecto do ED de acordo có establecido na norma zonal de aplicación e nas condicións xerais da edificación que se determinan na normativa do PXOM-13.

Segundo o PXOM-13, o ámbito do ED está en terreos clasificados como solo urbano consolidado con ordenanza de aplicación de *Norma Zonal 1 (NZ-1). Edificación singular, subzona 1(2) de ordenaciones singulares dentro de tipoloxías edificatorias de manzana cerrada.*

Non se considera a estrutura executada no solar como edificación preexistente, polo tanto, resulta de aplicación o disposto no apartado 4.3º.b) da *norma zonal 1* para a *subzona 1(2)*, en consecuencia, o estudo de detalle reordenará a edificación na parcela de xeito que non se superen os parámetros de posición e forma da *norma zonal de Ensanche (NZ-2)*.

Ademais aplicaranse o resto das determinacións do PXOM que resulten de aplicación, en concreto, as contidas no TÍTULO VI da normativa referente ás CONDICIÓNS XERAIS DA EDIFICACIÓN.

A continuación imos a analizar os parámetros de posición e forma establecidos na NZ-2 que se terán que considerar para definir o volume proposto no ED. Para elo o primeiro que temos que facer é establecer o tipo de mazá que corresponde para o ámbito do ED.

5.1.- TIPOLOXÍA CARACTERÍSTICA . TIPO DE MAZÁ.

A tipoloxía edificatoria prevista na normativa do PXOM para a NZ-2 é a de mazá pechada ou entre medianeiras, con ou sen patio de mazá, que se corresponde cos tipos de mazá con patio ou mazá compacta. Compre establecer cal dos dous tipos de mazá anteriores corresponde no presente caso debido a que a consideración de varios parámetros da NZ-2 teñen relación directa con este particular.

A tipoloxía que dispón o PXOM para a zona de As Roseiras NZ-1(2) é a de mazá pechada que coincide coa que se determina con carácter xeral na NZ-2. De seguido compre determinar o tipo de mazá que corresponde para a que temos considerado como ámbito de referencia do ED que coincide co polígono catastral 57278 integrado polas parcelas con números de policía 44, 46, 48 e 50 da rúa Emilio González López.

O PXOM-13 non define os tipos de mazá pero si os tipos de patio, no artigo 6.5.2. da normativa. En concreto a definición de “*patio de mazá*”, que é o que caracteriza a tipoloxía de quinteiro correspondente, aparece no apartado 2 deste artigo:

“2.- Patio de manzana.

Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.”

Os patios existentes e previstos no presente ED para a mazá que conforma o ámbito de referencia así como a meirande parte das existentes nesta zona do polígono das Roseiras non forman un espazo libre no conxunto da mazá, senón que cada un dos edificios dispoñen dos seus propios patios de parcela pechados e/ou abertos.

Nas imaxes que se achegan a continuación correspondentes á mazá considerada como ámbito de referencia sobre cartografía catastral, plano topográfico e fotografía aérea pódese apreciar claramente o indicado nos parágrafos anteriores.



Mazá considerada como ámbito de referencia do ED. En cor amarelo os patios de parcela pechados e abertos.

Tendo en conta o anterior semella claro que a tipoloxía que temos que considerar para definir o volume obxecto do presente ED é o **tipo de mazá compacta**.

Segundo consta no punto 2 da NZ-2 o tipo de mazá compacta corresponde ás subzonas 2.1., 2.3. e 2.4.. Tendo en conta os conceptos considerados para delimitar as diferentes subzonas, entendemos que a zona de As Roseiras se pode asimilar á 2.4. de **mazá intensiva**, debido a que as alturas son as mesmas ou similares en todas as aliñacións dentro de cada mazá. Polo tanto aplicarase a *regulación por mazás*.

5.2.- PARÁMETROS DE POSICIÓN E FORMA.- ARTIGO 7.2.2.4.

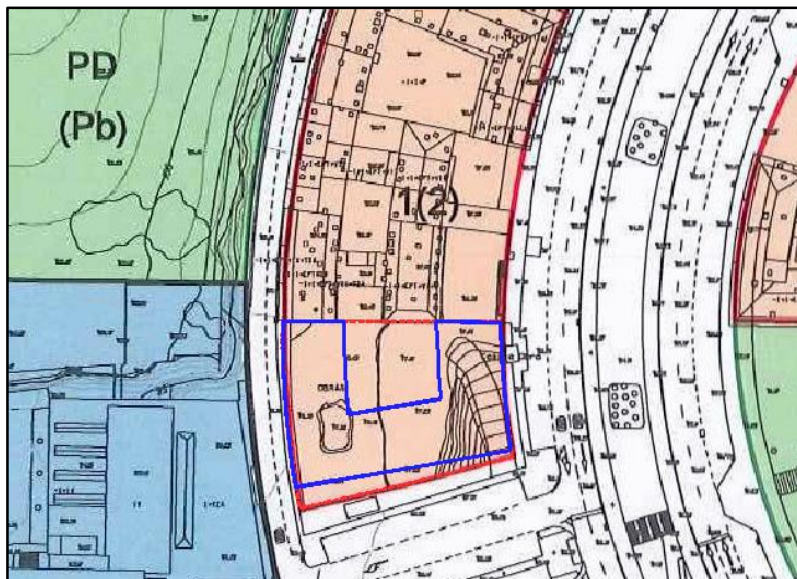
Unha vez que temos establecido que no presente caso corresponde o **tipo de mazá compacta**, imos a dispor xustificadamente os parámetros de posición e forma que corresponden para definir o volume a implantar no ámbito do estudo de detalle en base ás “condicións da edificación” da NZ-2 que se dispoñen no artigo 7.2.2.4 da normativa do PXOM-13.

5.2.1.- ALIÑACIÓN EXTERIOR E FONDO EDIFICABLE (apartado b).

Segundo se indica no artigo 7.2.2.4.b), as aliñacións exteriores defínense graficamente nos planos do PXOM, aos efectos da súa consideración, terase en conta o regulado no artigo 6.3.1. da normativa referente á *Liña de edificación* que se define como a *que delimita a superficie ocupada pola edificación*.

No presente caso as aliñacións exteriores son as definidas graficamente na folia 016 dos planos de zonificación da serie O6. Nas rúas Emilio Glez. López e Simón Bolívar, que corresponden aos lindeiros leste

e oeste do ámbito do ED, a liña de edificación da estrutura existente axústase ás aliñacións exteriores, non en tanto, no fronte sur correspondente á zona de aparcadoiro, o axuste á aliñación prodúcese nas plantas de soto mentres que a liña de edificación das plantas sobre rasante recúase respecto da aliñación tal e como se indica na imaxe que se achega a continuación.



Posición da estrutura existente en plantas sobre rasante (azul), respecto das aliñacións (vermello).

En base á situación anterior o presente ED, en aplicación do disposto no artº 192.1.a.2) do RLSG, propón a adaptación ou reaxuste da aliñación sobre rasante, no fronte sur, á liña de edificación da estrutura existente. O espazo resultante neste fronte entre a aliñación do PXOM e a liña de edificación ten a consideración de espazo libre privado, que se tratará como un espazo exterior de calidade que mellore a contorna e favoreza a integración paisaxística, para elo, realizarase un tratamento axardinado deste espazo que definirá as rasantes das cotas de referencia na zona de contacto coa planta baixa do edificio . Tal e como se aprecia na seguinte imaxe este tratamento coincide co establecido para as parcelas cos nº 46 e 48 do mesmo cuarteirón nas que a liña de edificación recuase respecto da aliñación.



Vista oblicua do cuarteirón obxecto do ED dende o leste (en cor vermello os espazos libres privados)

O fondo edificable, neste caso, determínase a partir das condicións de ocupación reguladas no apartado d) que se detallan no apartado seguinte.

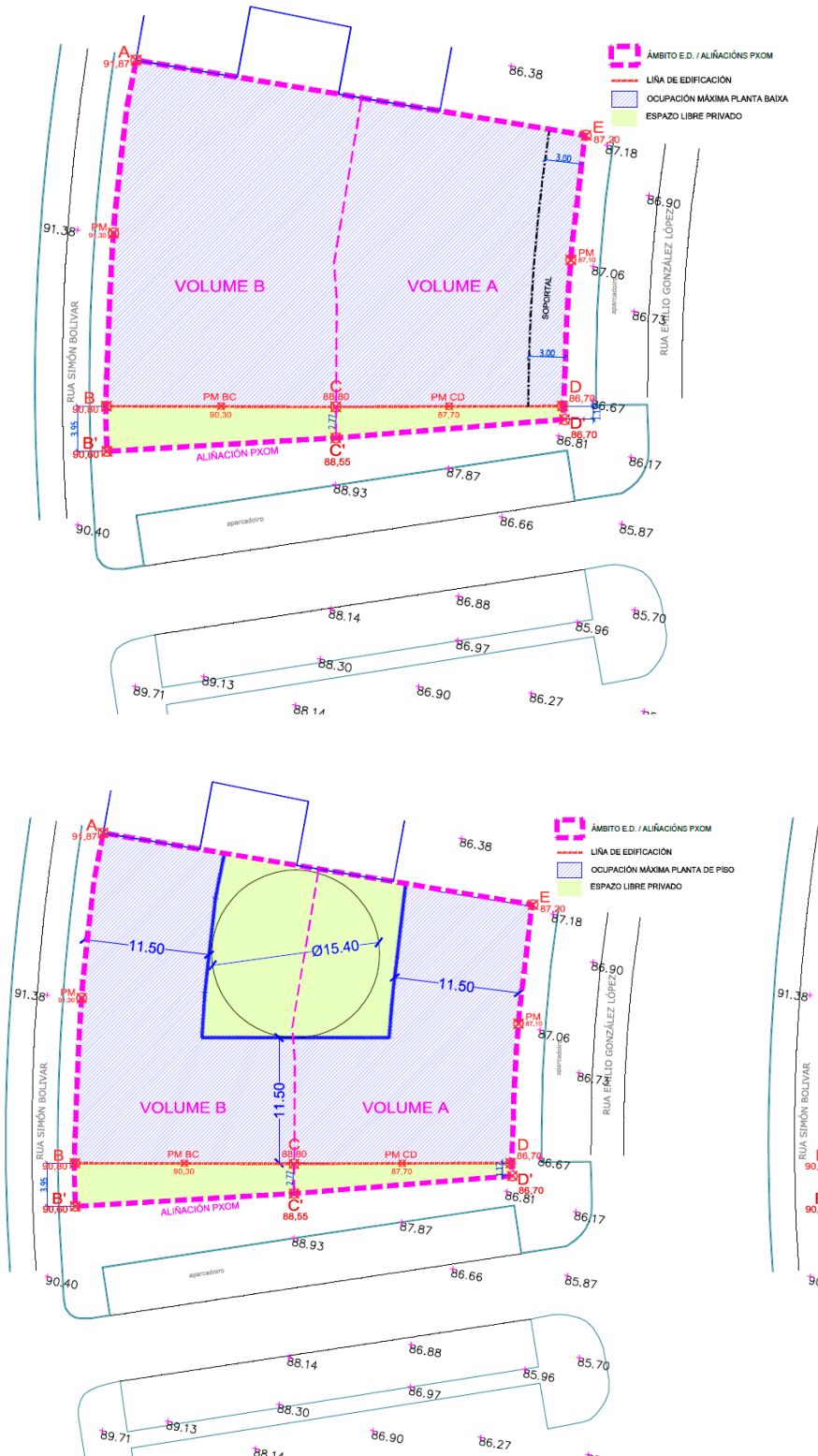
5.2.2.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN (apartado d).

Segundo se dispón no apartado 4.d1) da NZ-2, as condicións de ocupación no **tipo de mazá compacta**, son as que se indican a continuación:

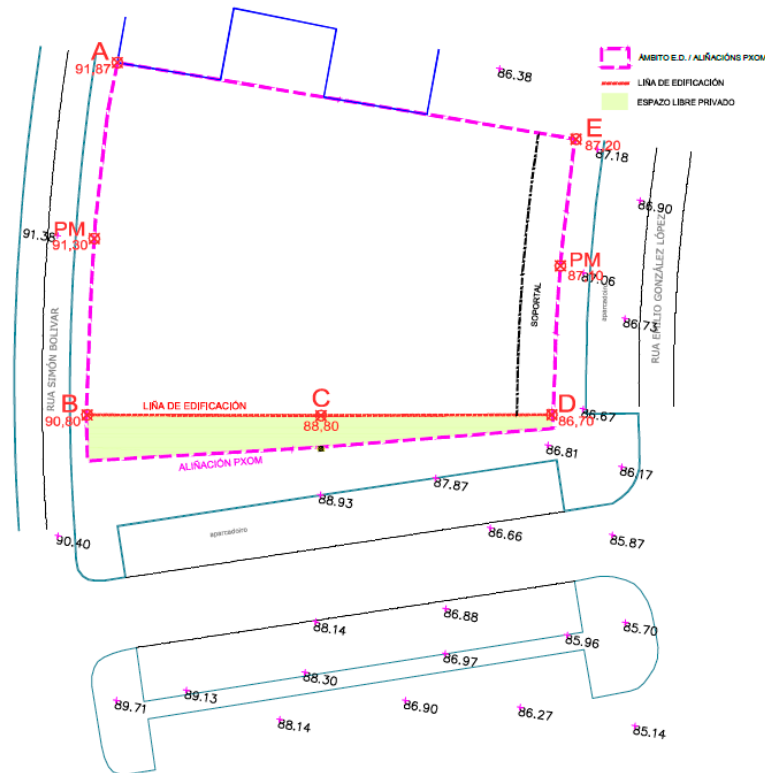
- Planta baixa: A ocupación máxima poderá acadar o 100% da superficie da parcela. No presente caso a superficie da parcela segundo a descrición rexistral da parcela **6A** do proxecto de compensación do PP de Os Rosales é de **1.202,00 m²**.
- Plantas de piso: A ocupación máxima poderá chegar ao 70% da superficie da parcela que supón unha superficie construída máxima computable por planta de **841,40 m²**. Tendo en conta esta porcentaxe de ocupación, resulta un fondo máximo edificable en plantas altas de 11,50 metros.

A norma establece, para este tipo de mazá, que superficie correspondente a patio acumularase “preferentemente”, no interior da parcela, pero non se descartan outras posicións. A estes efectos consideramos como superficie de patio ou de espazo libre privado tanto a zona situada na parte posterior da zona ocupada polas plantas altas como a que se produce polo recuamento das plantas sobre rasante no lindeiro sur da parcela respecto da aliñación do PXOM.

A continuación achéganse uns esquemas correspondentes aos parámetros anteriores; *aliñación, liña de edificación, fondo máximo edificable e ocupación* correspondente á planta baixa e plantas altas.



Reaxuste de aliñacións, fondos edificables e condicións de ocupación en planta baixa e planta alta



Cotas de referencia iniciais

5.2.4.- NÚMERO DE PLANTAS EDIFICABLES (apartado f):

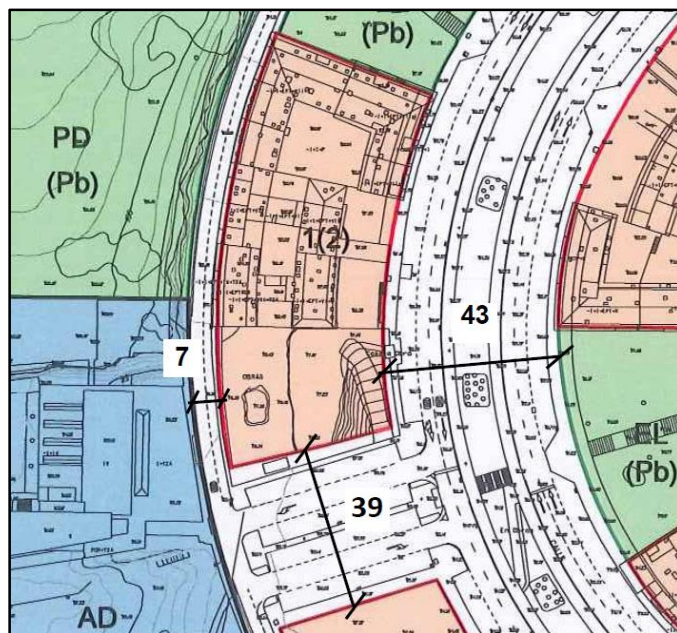
A altura máxima establecida na NZ-2 para anchuras de rúa superiores a 20 metros na configuración de mazá intensiva, que é a que corresponde no presente caso, é de 8 plantas incluíndo a planta baixa (B+7P).

Os criterios a considerar no presente caso para establecer o ancho de rúa a efectos de aplicación das alturas son os seguintes:

- A medición das lonxitudes e anchuras realizarase sobre a cartografía base do plan xeral.
- Tómasse a anchura media entre as aliñacións urbanísticas de todos os tramos que conforman a rúa, medida perpendicularmente ao eixo do tramo viario no seu punto medio, sempre que as anchuras sexan similares. Enténdese por tramo, cada unha das partes da rúa comprendidas entre dous cruces consecutivos ou creba na dirección do eixo viario....
- No caso de frontes a parques ou ao mar, independentemente da anchura da rúa confrontante correspondente, a altura será de 8 plantas.

Tendo en conta estes criterios, as lonxitudes e anchuras das rúas que rodean o ámbito son as seguintes:

RÚA	ANCHURA MEDIA ENTRE ALIÑ. URBANÍSTICAS	Nº DE PLANTAS (INCL. PB)
Emilio Glez. López	43 metros > 20 metros	8 (B+7)
Zona aparcadoiro	39 metros > 20 metros	8 (B+7)
Simón Bolívar	7 metros < 10 metros	4 (B+3)



Outro aspecto a ter en conta é o indicado no apartado 6.1., que na subzona 2.4., que é a que corresponde no presente caso, aplícase a regulación **de altura por mazá** o que supón que a altura é a mesma dentro dunha mazá, e en concreto, a singularidade por **frontes** na regulación por mazá que se transcribe a continuación:

- En los casos de regulación por manzana, en la alineación con frente a vías de más de treinta (30) metros de ancho, a parques o al mar, corresponderá una altura de ocho plantas. Dicho frente no se considerará a efectos del cálculo de la altura media de la manzana determinado en el art. 7.2.2. apartado a.f).4.

- Esta altura se mantendrá en las calles adyacentes para las plantas superiores, a partir de la respectiva inflexión, en una longitud igual a la prolongación del fondo edificable correspondiente a la manzana, hasta cada frente de las calles adyacentes.

Aplicando este criterio resultan as seguintes alturas para a parcela obxecto do ED.

- Rúa Emilio Glez López (leste) – anchura 42 m > 30 m: oito (8) plantas.
- Zona aparcadoiro (sur) – anchura 39 m > 30 m: oito (8) plantas.
- Rúa Simón Bolívar (oeste): Considerando a altura que corresponde á zona do aparcadoiro (8 plantas), poderemos manter esta altura nas rúas adxacentes para as plantas superiores, nunha lonxitude igual ao fondo edificable “da mazá”. Tendo en conta que a tipoloxía é de mazá intensiva compacta, o fondo

edificable é equivalente a toda a profundidade da mesma medida dende ese fronte, polo tanto, poderanse manter as oito plantas na totalidade da mazá incluído o fronte á rúa Simón Bolívar.

Ademais temos que facer outras consideracións de carácter legal, que resultan de aplicación no presente caso, que inciden na consideración da altura de oito plantas en todo o ámbito do ED:

- Artigo 104.1. do RLSG referente ao obxecto dos plans xerais no solo urbano consolidado:

No solo urbano consolidado favorecerán a conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciais ou distintivos que conforman a identidade local.

En tal sentido, procurarase manter a trama urbana existente e as construcións de nova planta, así como a reforma, rehabilitación ou ampliación das existentes, serán coherentes coa tipoloxía arquitectónica característica da contorna, en particular en canto á altura, ao volume e ao fondo edificable.

Respecto do establecido neste artigo compre sinalar que as alturas das edificacións en todo o anel exterior da zona do polígono das Roseiras que corresponde á praza elíptica son homoxéneas con planta baixa, entreplanta, oito plantas altas e aproveitamento baixo cuberta (B+E+8P+BC).

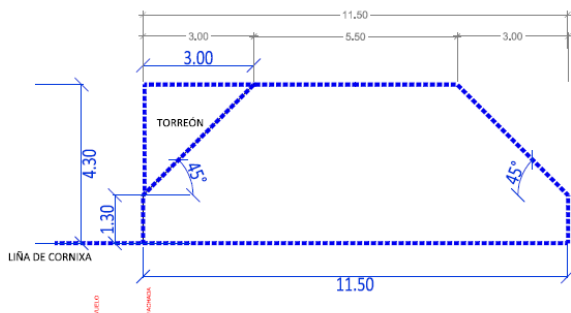
Na mazá considerada como ámbito de referencia, a edificación que ocupa a parcela do extremo norte, simétrica á que é obxecto do ED, ten unha altura de B+E+8P+BC; nas edificacións situadas nas dúas parcelas “interiores” (5727802NJ4052N e 5727803NJ4052N) as alturas no fronte á rúa Emilio Glez López son de B+E+6P+BC e na rúa Simón Bolívar son as mesmas que a da parcela edificada do extremo norte (B+E+8P+BC).

Así pois o volume que se implante na parcela do extremo sur que dará remate á mazá deberá ser coherente, no posible, coa tipoloxía arquitectónica deste ámbito de referencia, en canto á altura das edificacións existentes, volume e fondo edificable cumprindo coa altura máxima que lle corresponde aplicando os criterios de medición da norma zonal 2 indicados con anterioridade. Así pois a altura do volume a implantar nesta parcela será de **oito plantas (B+7P)** sen entreplanta e con baixo cuberta coa xeometría que se establece nas condicións xerais de edificación.

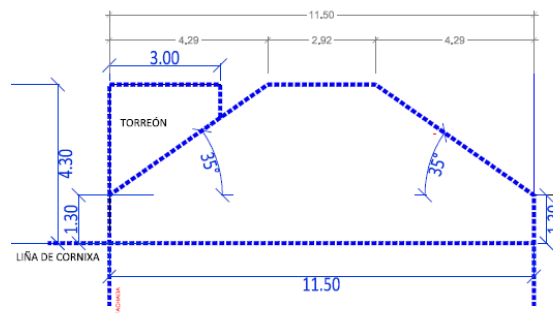
- Criterios de planeamento urbanístico en solo urbano establecidos nas directrices DX-06 h) e DX-06 j) das *Directrices de Paisaxe de Galicia* que neste caso son de carácter obrigatorio (N) para os instrumentos de ordenación urbanística como o presente:

h) (N) As tipoloxías e as alturas de edificación estableceranse en atención ás características das edificacións existentes, de tal modo que se procuren dous obxectivos importantes: evitar a aparición de crebas bruscas de alturas, de fondos e de cubertas dentro do mesmo cuarteirón ou fronte de cuarteirón, e procurar o mantemento e respecto de edificacións de carácter tradicional, cuxo valor paisaxístico é importante na conformación dos núcleos de orixe. Para tal efecto estudarase con detalle a regulación de alturas, tipoloxías e fondos de edificación para que se axusten ás características das edificacións existentes en cada tramo, co fin de que as

No presente caso, aplicando as condicións anteriores á cuberta, que poderá ser inclinada ou plana en forma de ático, resolverase dentro do sólido capaz que se indica nalgún dos esquemas que se achegan a continuación.



Cuberta plana en forma de ático



Cuberta inclinada

- Rúas en pendente;** Se a rasante da rúa á que da a fachada do edificio, orixínase nalgún punto da fachada unha diferenza de cota de mais de 60 cms por enriba do que corresponde ao punto medio da fachada, a altura do edificio determinarase dividindo a fachada en tantas partes como sexa preciso para non superar dita medida. Pode incrementarse esta altura máxima ata 150 cm nas rúas con pendente acusada, para minimizar os tramos de fachada entre saltos inferiores a 10 metros. En calquera caso nunca se poderá superar o número de plantas máximo permitido en calquera punto da fachada. Non en tanto, si se opta pola acumulación de altura dos saltos absorbidos na planta baixa respecto da pendente da rúa, o desnivel resultante total ten como límite 150 cm, a partir do cal a altura en metros do edificio deberase acomodar á cota de referencia do seguinte tramo.

Aplicando estes criterios a este estudo de detalle temos o seguinte:

RÚA	PUNTO	COTA REFERENCIA	DIFERENCIA COTA CON PUNTO MEDIO	TRAMOS
SIMÓN BOLÍVAR	A	91,87	55 cm ≤ 60 cm	Non é necesario dividir a fachada
	B	90,80	50 cm ≤ 60 cm	
	P. MEDIO	91,30	-----	
EMILIO GLEZ. LÓPEZ	D	86,70	40 cm ≤ 60 cm	Non é necesario dividir a fachada
	E	87,20	10 cm ≤ 60 cm	
	P. MEDIO	87,10	-----	
ZONA APARCADOIRO (espazo libre privado) Rúa de pendente acusada	B	90,80	200 cm > 150 cm	Dividimos a fachada en dous tramos
	D	86,70	210 cm > 150 cm	
	P. MEDIO (C)	88,80	-----	

RÚA	TRAMO	PUNTO	COTA REFERENCIA	DIFERENCIA COTA CON PUNTO MEDIO
ZONA APARCADOIRO (espazo libre privado)	1	B	90,80	50 cm ≤ 150 cm
		C	88,80	-150 cm ≤ 150 cm
		P. M. B-C	90,30	-----
	2	C	88,80	110 cm ≤ 150 cm
		D	86,70	-100 cm ≤ 150 cm
		P. M. C-D	87,70	-----

1. Os saíntes e voos cumprirán as condicións de habitabilidade vixentes.
2. Preferentemente realizaranse voos lixeiros ou acristalados tipo balcóns, terrazas, miradoiros e galerías.
3. O fondo máximo será igual a 100 cms., sen superar en ningún caso un décimo do largo da rúa ou da distancia entre volumes confrontantes.

5.2.9.- SOPORTAIS (apartado m):

A norma zonal 2 establece que nas zonas onde existan iniciados soportais en planta baixa, como consecuencia do seu desenvolvemento histórico ou por aplicación de ordenanzas específicas anteriores, serán obrigados nas novas edificacións para conseguir a súa consolidación. As edificacións manterán os soportais con profundidades, altura e ritmo de columnas e estilo igual aos existentes, mantendo a uniformidade no mesmo tramo de rúa.

En base ao anterior aplicaranse as condicións que se establecen no plan parcial do polígono de As Roseiras aprobado no ano 1991:

1. De acordo co plano P-12 do PP soamente serán obrigatorios na rúa Emilio González López.
2. A profundidade medida dende o plano da fachada será de 3,00 metros e terá a mesma altura que a correspondente ao forxado de solo da planta primeira.
3. A separación entre as pilastras que forman o soportal será como mínimo de 3,00 m. e como máximo de 4,50 m, agás xustificación arquitectónica.

6. PROPOSTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMES.

No presente apartado concretaranse as condicións dos volumes a implantar no ámbito do ED para completar a mazá que constitúe o ámbito de referencia. Para elo definíranse os parámetros necesarios de todos os enumerados no apartado precedente tendo en conta as consideracións realizadas no mesmo.

A proposta, que se define graficamente nos planos de ordenación O01 e O02, consiste na formulación de dous volumes A e B, o primeiro (A) da fronte á rúa Emilio González López e á zona de aparcamento situada ao sur da parcela, o segundo (B) oriéntase cara á zona de aparcamento e á rúa Simón Bolívar.

Os parámetros que se utilizarán para definir estes volumes son os analizados no apartado 6.2. anterior; *aliñacións exteriores e fondos edificables, ocupación en planta, rasantes e cotas de referencia, número de plantas edificables, superficie construíble total, altura da edificación, saíntes e voos e soportais.*

O resto dos parámetros a considerar no/s proxecto/s construtivo/s que desenvolvan o presente ED serán os dispostos na norma zonal 2, nas condicións xerais de volume e forma e hixiénicas dos edificios definidas nos capítulos 4 e 5 do título VI da normativa do PXOM, nos criterios interpretativos da *norma*

urbanística contida no planeamento municipal de 23 de outubro de 2020 e nas normas técnicas de habitabilidade, accesibilidade, CTE e outras que resulten de aplicación.

- ALIÑACIÓNS EXTERIORES.

Os volumes que se definen no ED sobre rasante axústanse ás aliñacións establecidas no PXOM nas rúas Emilio González López e Simón Bolívar. No lindeiro sur, que da fronte á zona de aparcadoiro, fórmulase un reaxuste da aliñación co fin de adaptala á realidade da liña da edificación da estrutura existente.

En base a estas premisas as aliñacións formuladas para a planta baixa no ED que se indican no plano de ordenación O01 son as que se indican no cadro que se achega a continuación:

VOLUME	RUA	PUNTO	ALIÑACIÓN
A	EMILIO GLEZ. LÓPEZ	E	Coincidente coa establecida no plano O6 do PXOM
		D	
	ZONA APARCADOIRO	D	Recuado da aliñación nas p. sobre rasante 1,17 m
		C	Recuado da aliñación nas p. sobre rasante 2,77 m
B	RÚA SIMÓN BOLÍVAR	A	Coincidente coa establecida no plano O6 do PXOM
		B	
	ZONA APARCADOIRO	B	Recuado da aliñación nas p. sobre rasante 3,95 m
		C	Recuado da aliñación nas p. sobre rasante 2,77 m

- OCUPACIÓN EN PLANTA.

As condicións de ocupación en planta coinciden ou están por debaixo dos máximos establecidos na norma zonal 2 para o tipo de mazá compacta:

- PLANTAS BAIXO RASANTE: 100% da parcela edificable = 1202,00 m².
- PLANTA BAIXA: 91,10% da parcela edificable = 1095,00 m².
- PLANTAS ALTAS: 70% da parcela edificable = 841,40 m².

As superficies non ocupadas en plantas sobre rasante definidas na norma zonal como “superficie de patio” ou “espazo libre privado” sitúanse en dúas zonas:

- a) Na zona posterior das plantas altas na parte superior do teito da planta baixa.
- b) Na zona de recuamento das plantas sobre rasante respecto da aliñación no lindeiro sur da parcela, segundo o establecido no punto 6.

- RASANTES E COTAS DE REFERENCIA.

As cotas de referencia, para a medición da altura da edificación en cada un dos frontes dos volumes A e B a implantar no ámbito do ED, corresponden ao punto medio e ás extremas destes volumes. No caso dos frontes ás rúas Emilio González López (vol. A) e Simón Bolívar (vol. B) as cotas de referencia tomaranse nas beirarrúas. No fronte sur á zona de aparcadoiro as cotas de referencia corresponden á zona de contacto da aliñación reaxustada co espazo libre privado, unha vez realizado o tratamento de integración paisaxística.

RÚA	VOLUME	TRAMO	PUNTO	COTA REFERENCIA	DIFERENCIA COTA CON PUNTO MEDIO
SIMÓN BOLÍVAR	B	UNICO	A	91,87	55 cm
			B	90,80	- 50 cm
			P. M. A-B	91,30	-----
EMILIO GLEZ. LÓPEZ	A	UNICO	D	86,70	-40 cm
			E	87,20	10 cm
			P.M. D-E	87,10	-----
ZONA APARCADOIRO (espazo libre privado)	B	1	B	90,80	50 cm
			C	88,80	-150 cm
			P.M. B-C	90,30	-----
	A	2	C	88,80	110 cm
			D	86,70	-100 cm
			P.M. C-D	87,70	-----

- NÚMERO DE PLANTAS EDIFICABLES.

Para establecer este parámetro considéranse os criterios para calcular o nº máximo de plantas edificables explicados no punto 6:

- Anchura media entre as aliñacións urbanísticas medida na cartografía do PXOM; 43 metros na rúa Emilio Glez. López e 39 metros na zona de aparcadoiro.
- Singularidade por fronteiras na regulación por mazá para establecer as alturas na rúa Simón Bolívar.
- Coherencia coa tipoloxía característica da contorna (ámbito de referencia).
- Criterios de planeamento urbanístico en solo urbano establecidos nas directrices DX-06h) e DX-06j) das Directrices de Paisaxe de Galicia.
- Normas de aplicación directa

Aplicando estes criterios os volumes obxecto do ED contarán con oito plantas equivalentes a planta baixa e sete plantas altas ($8 = B + 7P$).

- SUPERFICIE CONSTRUIBLE TOTAL.

Para o cálculo da superficie construíble total na parcela, considerando as oito plantas que se poden implantar sobre rasante, aplícase o establecido polas disposicións normativas do PXOM e pola normativa urbanística que se relacionan a continuación:

- Apartado 4.g) da NZ-2 relativo ao cálculo da edificabilidade.
- Artigos 6.4.1. e 6.4.2. das condicións xerais de edificación referente á edificabilidade, superficie edificable e superficie construída.
- Regras para a determinación da superficie edificable establecidas nos arts. 41.4. da LSG e 64.5. do RLSG.

Como resultado do anterior temos unha superficie construíble máxima sobre rasante de 7.741,80 m², segundo o cálculo que se reflicte na táboa que se achega a continuación.

No presente ED a altura das plantas baixas queda incluída dentro das máximas dos volumes resultantes, esta altura libre unha vez anuladas as entreplantas supera os 4,40 m., polo tanto e coa finalidade de evitar a utilización do espazo que supere esa altura para calquera uso urbanístico dispórase un elemento separador que limite a altura máxima da planta baixa.

Sobre a altura total conformarase o volume da cuberta e espazo baixo cuberta segundo o disposto no artigo 6.4.3. da normativa incluído nas condicións de volume e forma dos edificios que se indican no apartado 6.2.6. da presente memoria.

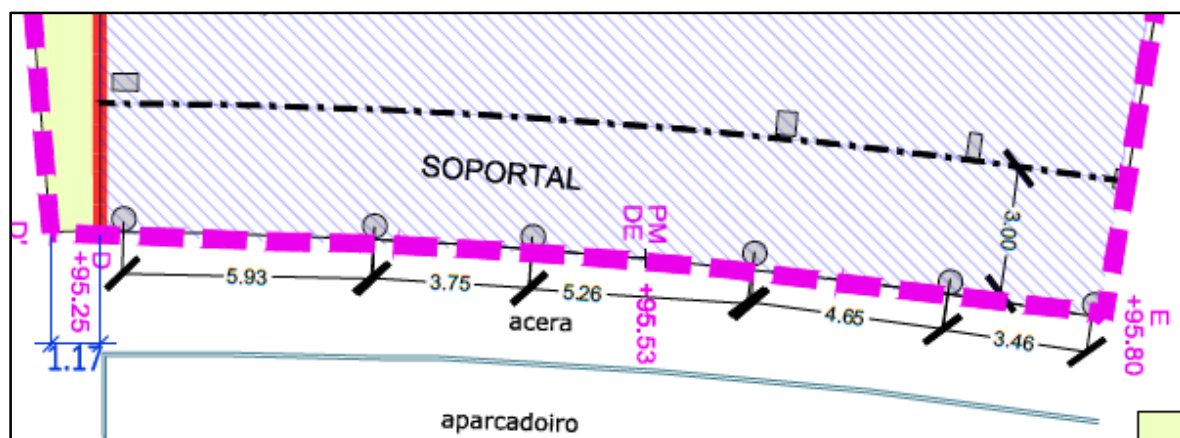
- SAÍNTES E VOOS.

Aplicaranse as condicións que se establecen para estes elementos na NZ-2 e no artigo 6.4.5 da normativa do PXOM -13 correspondente ás condicións de volume e forma dos edificios.

- SOPORTAIS.

A NZ-2 obriga a dispoñer soportais naquelas zonas nas que xa existan por aplicación de ordenanzas anteriores. En base a esta prescrición, tendo en conta o disposto no PP de As Roseiras, o volume dotarase de soportal na rúa Emilio Glez. López cuxa altura corresponderá á totalidade da planta baixa, medida dende o solo da mesma ata a cara inferior do piso da planta primeira. As condicións serán as que se estableceron no plan parcial devandito que son as que se aplicaron ao resto dos edificios que conforman o ámbito do ED:

- A profundidade medida dende o plano da fachada será de 3,00 metros e terá a mesma altura que a correspondente ao forxado de solo da planta primeira.
- A separación entre as pilastras que forman o soportal será como mínimo de 3,00 m. e como máximo de 4,50 m, salvo xustificación arquitectónica.



Rúa Emilio González López- alzado leste- soportal existente.

se incorre en ningunha das prohibicións establecidas na LSG e RLSG para estes instrumentos de planeamento enunciados con anterioridade.

11. XUSTIFICACIÓN DO CUMPRIMENTO DAS DIRECTRICES DA PAISAXE DE GALICIA.

Tal e como se dispón na Directriz 4.1. do *Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de Paisaxe de Galicia* referente ás Disposicións de carácter xeral.

“ Os plans, programas ou proxectos deben xustificar, na súa memoria, o cumprimento destas Directrices de paisaxe. No caso das normas de carácter excluínente, mediante a oportuna acreditación ou descrición dos medios e do fin que se pretende alcanzar e, no caso das normas cun maior grao de flexibilidade en canto aos medios, dunha maneira máis aberto, sen prexuízo do seu fin vinculante..”

No presente caso deberanse ter en conta os criterios para o planeamento urbanístico no solo urbano que se conteñen na directriz DX.06 que resulten de aplicación, que xa se indicaron con anterioridade. Compre ter en conta que as directrices sinaladas cunha N son normas que teñen carácter obrigatorio para os instrumentos de ordenación urbanística e as sinaladas cunha R son recomendacións formuladas en termos orientadores que suxiren limitacións ou condicións de carácter xenérico.

DX.06. O planeamento urbanístico terá en conta os seguintes criterios no solo urbano:

e) (N) Dada a especial relevancia da imaxe exterior dos núcleos urbanos, nos puntos en que resultan visibles desde estradas ou desde o solo rústico da contorna, coidarase o deseño conxunto das fachadas urbanas, evitando que o exterior do núcleo quede conformado por fachadas posteriores de edificacións. Evitarase a aparición de novas paredes medianís vistas nos límites do solo urbano contra o medio rural circundante, ben sexa mediante unha adecuada definición das áreas edificables ben mediante a previsión de recuamentos para a definición de fachadas laterais. Tamén se evitarán as vías sen continuidade, é dicir, rúas pechadas ou que rematan bruscamente contra o solo rústico.

O ámbito do estudo de detalle ten unha posición de borde polo oeste no que predominan os espazos libres e amosa unha alta exposición visual dende a estrada de acceso ao Monte de San Pedro (*Carretera de los Fuertes*). Os volumes proxectados no presente ED en especial o volume B que da fronte á rúa Simón Bolívar manterá unha altura similar á dos edificios lindeiros que forman o ámbito de referencia, cubrindo en todo o posible a medianeira da edificación lindeira, cumprindo co establecido na normativa urbanística.



Vista do ámbito de referencia do ED dende a "Carretera de los Fuertes"

h) (N) As tipoloxías e as alturas de edificación estableceranse en atención ás características das edificacións existentes, de tal modo que se procuren dous obxectivos importantes: evitar a aparición de quiebras bruscas de alturas, de fondos e de cubertas dentro do mesmo cuarteirón ou fronte de cuarteirón, e procurar o mantemento e respecto de edificacións de carácter tradicional, cuxo valor paisaxístico é importante na conformación dos núcleos de orixe. Para tal efecto estudarase con detalle a regulación de alturas, tipoloxías e fondos de edificación para que se axusten ás características das edificacións existentes en cada tramo, co fin de que as futuras edificacións intégrense adecuadamente coas preexistentes, preserven os valores paisaxísticos dos núcleos, resolvan problemas de imaxe existentes e non provoquen novos impactos paisaxísticos.

j) (N) Debe perseguirse a uniformidade volumétrica e tipolóxica das edificacións, cando menos en cada recinto delimitado polo viario (mazá) ou en partes del con entidade superficial suficiente. Para isto é determinante unha adecuada parcelación dos solares, en canto a forma, dimensión e disposición das parcelas. Resulta particularmente harmoniosa, nas tipoloxías de mazá, a existencia de frontes de mazá con alturas uniformes, así como a ausencia de medianeiras vistas.

A implantación dun volume de oito plantas 8 (B+7P) na parcela que remata a mazá obxecto do ED cumpre sensiblemente cos obxectivos que se indican nestas dúas directrices xa que evitará a aparición de crebas bruscas de alturas nos frontes do cuarteirón axustándose sensiblemente ás características das edificacións existentes cuxas alturas oscilan entre as sete e nove plantas. Ademais conseguirase unha uniformidade volumétrica e tipolóxica no cuarteirón e evitanse en grande medida a aparición de medianís vistos, non na súa totalidade porque teríamos que acadar as mesmas alturas que na parcela lindeira cara o norte superando a máxima permitida pola norma zonal de aplicación.

				- Non se admiten chanzos con discontin. na pegada ou sen peza de tabica. - As tabicas de cada tramo terán a mesma altura e as pegadas as mesmas dimensións. - Entre dous tramos consecutivos a tabica no variará mais dun cm.	condicións no posible.		
		Pavimento anti esvarante con cambio de color en el borde		- Cada chanzo sinalizarase en todas a súa lonxitude cunha banda de 5 cm. de anchura enrasada coa pegada e a 3 cm del borde			
		Dimensión mínima descanso : 1,20 m.	Rellanos	Tramo sen cambio de. direcc: mesmo ancho e prof ≥ 1,20m			
				Cambio de. direcc tramos: ancho libre de paso + 1,20 m			
		BARANDILLAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PEATÓN					
		<ul style="list-style-type: none">- Recomendable pasamanos dobres- Alt. pasamanos superior: entre 0,90 - 0,95 m- Altura pasamanos inferior: 0,65 - 0,70 m- Ancho de agarre: entre 3 e 5 cm- Prolongación: 35 - 45 cm- Separación mínima da parede: 4 cm- Pasamanos central para ancho sup. a 3 m		<ul style="list-style-type: none">- Pasamanos obrigatorio a ambos lados.- Altura pasamanos superior: 0,90-1,10 m- Altura pasamanos inferior: 0,70 - 0,75 m- Ancho agarre: entre 3 y 4,5 cm de diámetro- Prolongación: 30 cm- Sep. mínima paramento vertical: 4 cm- Pasamanos central para ancho > 4 m			
				Espazo inicio e final: ancho x 1,20 m			
		Se o espazo libre debaixo da escaleira < 2,20 m. deberase pechar este espazo					
ELEMENTOS VINCULADOS AO TRANSPORTE	PRAZAS APARCAD.	BASE 3 APARC. DE EDIFICIOS DE USO PUBLICO		ARTº. 35 PRAZAS DE APARCADOIRO RESERVADAS		Existe unha zona de aparcadoiro situada ao sur do ámbito do ED coas prazas sen pintar, na que se poden implantar as prazas necesarias.	
		- Prazas en batería	5,00 m x 2,50 m y transferencia lateral de 1 m.	Prazas en perpend. ou diagonal á beirarrúa.	<ul style="list-style-type: none">- Lonxitude ≥ 5,00 m.- Ancho ≥ 2,20 m.- Zona transferencia lateral = lonxitude praza x 1,50 m.- Entre dúas prazas contiguas permitirase compartir zona de transferencia lateral.- Sobre a beirarrúa posterior; zona libre de obstáculos de igual ancho que a praza e profundidade de 3,00 m.		
		- Prazas en liña	5,00 m x 2,20 m e aprox. posterior de ancho igual á praza e lonxitude 0,90 m	Prazas en liña	<ul style="list-style-type: none">- Lonxitude ≥ 5,00 m.- Ancho ≥ 2,20 m.- Zona transferencia posterior = anchura praza x 3,00 m.- Sobre a beirarrúa lateral; zona libre de obstáculos de igual dimens. á praza e ancho 1,50 m		
		Ata 200 prazas: 1 praza adaptada por cada 40 o fracción		1 praza por cada 40 o fracción			

13. PONDERACIÓN DO IMPACTO DE XÉNERO.

O artigo. 20.1.c) do “Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”, fai mención expresa a que as Administracións Públicas e particularmente as competentes en materia de ordenación do territorio e urbanismo, atendan na ordenación que fagan dos usos do solo, entre outros principios básicos á igualdade de trato entre mulleres e homes:

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) (....)

b) (...)

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente..

Este principio acadou unha especial notoriedade no eido do urbanismo a través da STS 1750/2018 de 10/12/2018 referente ao Recurso de Casación interposto pola Comunidade de Madrid e o Concello de Boadilla del Monte contra a Sentencia da Sala do Contencioso Administrativo do TSJ de Madrid pola que se declarou a nulidade do PXOU de Boadilla del Monte. Na devandita STS 1750/2018 estimouse o Recurso de Casación, non obstante, declarouse como doutrina xurisprudencial que o principio de igualdade de trato é un principio inspirador da nova concepción do desenvolvemento urbano, que esixe unha ordenación adecuada e dirixida, entre outros fins, a lograr a igualdade efectiva entre homes e mulleres e así queda expresado no antecedente DECIMOSEXTO que se reproduce a continuación:

***DECIMOSEXTO:** De acuerdo con todo lo expuesto consideramos que procede declarar como doctrina jurisprudencial que, si bien la cláusula de aplicación supletoria del derecho estatal no permite sostener la exigencia a las Comunidades Autónomas de un requisito, como es el informe de impacto de género, en materia de ordenación urbanística, que no figura previsto en su propia legislación, el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, esto es, no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta y para que, en otro caso, el citado plan pueda ser impugnado y el control judicial alcanzar a dichos extremos.*

En base o anterior a avaliación dos instrumentos de planeamento urbanístico dende o punto de vista do xénero, parte de dúas premisas fundamentais:

1. A percepción das situacións de inseguridade nos espazos públicos e privados urbanizados é maior nas mulleres que nos homes.
2. As situacións de vulnerabilidade entre os colectivos máis desfavorecidos (víctimas de violencia de xénero, migrantes e maiores), é maior nas mulleres que nos homes.

As previsións ás que o planeamento urbanístico pode e debe dar resposta incidindo nos campos da súa competencia son: a previsión de vivenda protexida, o deseño dos espazos públicos urbanizados, a

correcta previsión do transporte público e equipamentos, e unha correcta relación e distribución entre os espazos de residencia e traballo. O presente ED non se refire a ningún destes aspectos.

14. INFORMACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIAIS. CAMBIOS NO DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA RESPECTO DO APROBADO INICIALMENTE.

O presente estudo de detalle aprobouse inicialmente pola Xunta de Goberno Local do Concello de A Coruña o día 8 de xuño de 2022 e someteuse a información pública polo prazo de un mes mediante anuncios publicados no diario *La Opinión* do 20 de xuño de 2022 e no DOG Núm. 117 do 20 de xuño de 2022.

Tal e como consta no oficio da directora da Área de Urbanismo que acompaña ao traslado de documentación referente ao trámite de información pública e solicitude de informes sectoriais, durante o período de información pública presentouse un escrito de alegacións e emitíronse dous informes sectoriais:

- Informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural da Xunta de Galicia, R.E. do 08-08-2022.
- Informe da Delegación del Gobierno en Galicia, Área de Fomento, R.E. do 20-09-2022.

14.1. INFORMES SECTORIAIS EMITIDOS. CAMBIOS NO DOCUMENTO.

Tal e como indicamos con anterioridade, o estudo de detalle foi obxecto de dous informes sectoriais cuxas conclusións extráctanse a continuación.

- **Informe da DXPC** emitido o 5 de agosto de 2022 e recibido no Concello o día 8 de agosto. O informe é favorable sen ningún tipo de condición xa que tal e como figura no mesmo *"Non consta no ámbito do ED a existencia de ningún ben do patrimonio cultural de Galicia que se poida ver afectado polas determinacións previstas neste documento"*.
- **Informe da Delegación do Goberno en Galicia. Área de Fomento** de data 20 de setembro de 2022. Neste informe consta que se consultou a diversos departamentos da Administración do Estado e que non se recibiu ningunha alegación respecto do estudo de detalle (ED).

A vista do anterior compre concluír que os informes sectoriais emitidos non supoñen a necesidade de realizar cambio algún na documentación do ED que se presente para a súa aprobación definitiva.

14.2. INFORME MUNICIPAL ÁS ALEGACIÓNS FORMULADAS DURANTE A INFORMACIÓN PÚBLICA CAMBIOS NO DOCUMENTO.

Durante o período de información pública formulouse un escrito de alegacións por un particular que tivo entrada no rexistro xeral do Concello o 19 de xullo de 2022. As alegacións informáronse polo equipo redactor a petición do Concello, posteriormente o Servizo de Planeamento e Xestión do Solo emitiu informe

