



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Planeamento e Xestión do Solo

Aprobación definitiva do estudo de detalle para a ordenación do volume edificable no solar nº 50 da rúa Emilio Glez. López, Polígono de As Roseiras (expediente 631/2022/157)

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o 12 de xaneiro de 2023 aprobou definitivamente o documento denominado “Estudo de detalle para a ordenación do volume edificable no solar nº 50 da rúa Emilio Glez. López, Polígono de As Roseiras - A Coruña. Novembro 2022”, promovido por DESARROLLA OBRAS Y SERVICIOS SL, redactado por Arqyur, SC e asinado polo arquitecto Alfredo Garrote Pazos, e as arquitectas Mónica Mesejo Conde e Sara Prieto Hortas.

O acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no Diario Oficial de Galicia núm. 17, do 25 de xaneiro de 2023.

O 16 de febreiro de 2023 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 interporse recurso contencioso-administrativo, ante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no prazo máximo 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, 23 de febreiro de 2023
A alcaldesa,
PD. (Decreto 3847, do 27.6.2019)
A directora da Área de Urbanismo
María Hernández García

Determinacións normativas do estudo de detalle

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 defínense 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 001 e 002, 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) oríéntase 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, formúlase 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 001 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 06 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 06 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:

- Na zona posterior das plantas altas na parte superior do teito da planta baixa.
- 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	-----

RÚA	VOLUME	TRAMO	PUNTO	COTA REFERENCIA	DIFERENCIA COTA CON PUNTO MEDIO
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 frontes 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.

PLANTA	DESTINO/USO	SUP. CONSTR.	SUP. COMPUT.	Nº PLANTAS	TOTAL SUP. COMP.
Soto	- Rochos de sup< 10 m² vinculados ás vivendas. - Aparcadoiros. - Instalacións.	1202,00 m²	0,00 m²	VOLUME A: -3P VOLUME B: -4P	0,00 m²
Baixa	Residencial, comercial e/ou compatibles	1202,00 m²	1.202,00 m²	1	1.202,00 m²
Altas	Residencial	841,40 m²	841,40 m²	7	5.889,80 m²
B.C.	Residencial	841,40 m²	650,00 m² HL>=1,80	1	650,00 m²
TOTAL				B+7P = 8	7.741,80 m²

Dentro desta superficie construíble incluíranse os voos, cuxa superficie computable calcularase aplicando os criterios interpretativos da norma urbanística contida no planeamento municipal de 23 de outubro de 2020.

- ALTURA DA EDIFICACIÓN.

O ED define dous volumes equivalentes a oito plantas edificables (B+7P) cunha altura máxima que se atopa dentro dos rangos permitidos polo PXOM que se explicaron no punto 6.2.6. anterior e que se tomarán respecto das cotas de referencia indicadas no apartado correspondente. As características en alzado destes volumes descríbense graficamente no plano de ordenación 002.

As cotas de referencia e as alturas de cada un dos bloques considerados A e B son as que se indican no cadro que se achega a continuación:

VOLUME	RÚA	COTAS REFERENCIA		ALTURAS	
		PUNTO	COTA	PLANTA BAIXA	EDIFICACIÓN
VOLUME A	EMILIO GLEZ LÓPEZ (LESTE)	D	86,70	4,80 m	27,90 m
		E	87,20	4,30 m	27,40 m
		PM D-E	87,10	4,40 m	27,50 m
	APARCADOIRO (SUR)	C	88,80	2,70 m	25,80 m
		D	86,70	4,80 m	27,90 m
		PM C-D	87,70	3,80 m	26,90 m
VOLUME B	SIMÓN BOLÍVAR (OESTE)	A	91,87	2,83 m	25,93 m
		B	90,80	3,90 m	27,00 m
		PM A-B	91,30	3,40 m	26,50 m
	APARCADOIRO (SUR)	B	90,80	3,90 m.	27,00 m
		C	88,80	5,90 m	29,00 m.
		PM B-C	90,30	4,40 m.	27,50 m

Entendemos que a altura máxima libre da planta baixa que se establece na NZ-2 (+4,40 m) xunto co intervalo que se dispón nas condicións de volume e forma do edificio para as plantas de piso (2,90 m a 3,30 m) ten como obxectivo fixar a altura máxima do edificio en función do número de plantas permitidas.

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.

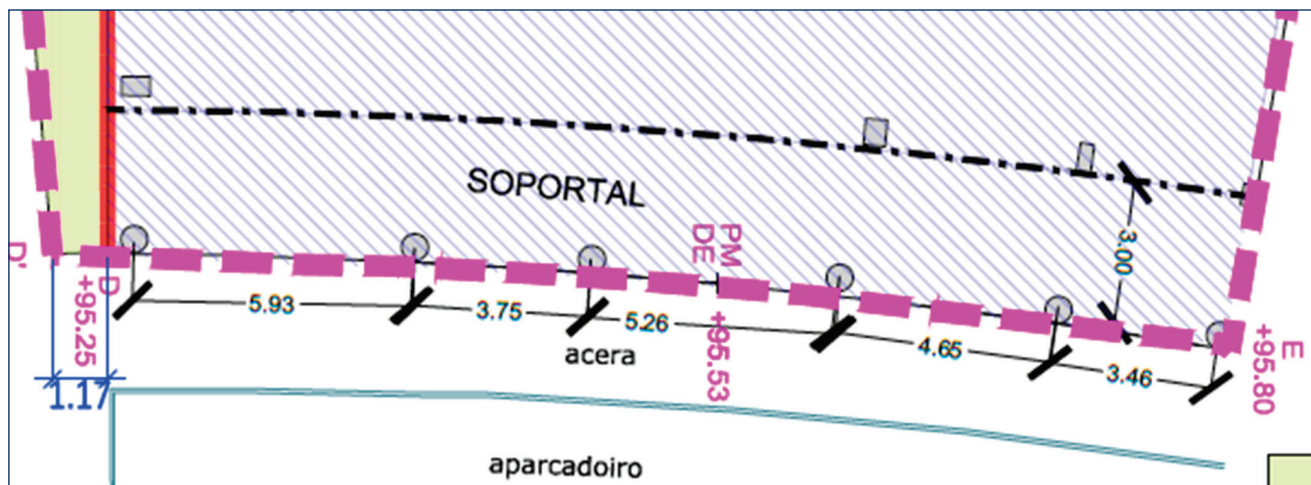
Aplicaranse as condicións que se establecen para estes elementos na NZ-2 e no artigo 6.4.5 da normativa do PXOM -13 correspondente ás condicións de volume e forma dos edificios.

- 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.

7. CONDICIÓN ESTÉTICAS E DE COMPOSICIÓN.

7.1.- INTRODUCCIÓN.

En base ao disposto no artigo 192.c.1.) do RLSG, no presente apartado, imos a establece unha serie de condicións estéticas e de composición cuxa finalidade é completar a integración da nova edificación que se constrúa no ámbito do ED coas da contorna, en especial, coas do ámbito de referencia constituído pola mazá na que se sitúa a parcela.

A formulación do volume resultante do ED ten en conta as normas e criterios establecidos en diferentes disposicións legais para garantir esta integración:

- Artigo 104.1.c) do RLSG referente ao mantemento da trama urbana existente e á coherencia das novas edificacións coa tipoloxía arquitectónica característica da contorna, en particular, altura, volume e fondo edificable.
- Criterios de planeamento urbanístico en solo urbano establecidos nas directrices DX-06h) E DX-06j) das Directrices de Paisaxe de Galicia para evitar a aparición de crebas bruscas de alturas, fondos e cubertas dentro do mesmo cuarteirón así como a uniformidade volumétrica e tipolóxica da edificación.
- Artigos 91.c) e 216.3.c) do RLSG, que establecen que a tipoloxía das construcións e os materiais e cores empregados deberán favorecer a integración no contorno inmediato...

Para completar os criterios anteriores utilizados na formulación do volume do ED imos a dar unha serie de pautas aplicables nos elementos construtivos exteriores do novo edificio que garanten aínda mais se cabe a integración da nova edificación na súa contorna.

7.2.- CONDICIÓN ESPECÍFICAS DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS EXTERIORES DO EDIFICIO.

- FORMACIÓN DE FACHADAS:

Nas fachadas do novo edificio combinaranse zonas acristaladas que corresponderán principalmente aos voos en forma de galería, con zonas de fábrica. As condicións dimensionais aplicables para os saíntes e voos serán as que se establecen na ordenanza zonal 2 e no artigo 6.4.5 das condicións de volume e forma dos edificios que se concretarán no proxecto da edificación a realizar no ámbito do ED considerando a superficie resultante dentro da edificabilidade máxima computable para cada tipo de voo, segundo os criterios interpretativos da norma urbanística contida no planeamento municipal de 23 de outubro de 2020.

No referente aos cores e acabamentos das fachadas vemos que predominan os grises, ocre e cremas a este respecto propónse a utilización da Guía de cor e materiais de Galicia para a GAP Golfo Ártabro, en especial a carta de combinación de cores e materiais U06 do tomo X referente a edificación construída dende 1960 ata a actualidade, na súa totalidade.

Na planta baixa dispórase un elemento exterior cego macizo, de cerrallaría ou prefabricado de altura variable cuxa parte superior coincida coa placa do primeiro andar e a parte inferior coa altura máxima de 4,40 metros permitida para a planta baixa. O acabado deste elemento resolverase de acordo co establecido na carta U06 da Guía de cor e materiais de Galicia indicada no punto precedente.

- SAINTES E VOOS.

No acabado destes elementos utilizaranse preferentemente elementos lixeiros e acristalados cuxas condicións en canto a lonxitude, proporción de ocos, altura sobre rasante da beirarrúa e distancia a lindeiros laterais axustaranse ao disposto na NZ-2 e ao establecido para estes elementos nas condicións de volume e forma dos edificios. Non en tanto, permitiranse todo tipo de voos dos previstos no artigo 6.4.5. coas condicións establecidas no art. 7.2.2., apartado 4,k) das normas urbanísticas do PXOM-13.

Por outra banda, conforme ao establecido no artigo 91.c) da LSG, coa finalidade de integrar a edificación no contorno inmediato, os voos poderán ter a mesma profundidade que os do resto dos edificios do ámbito de referencia. Este aspecto deberase xustificar no proxecto construtivo.

- ELEMENTOS SITUADOS SOBRE A ALTURA MÁXIMA DO VOLUME.

As condicións das construcións situadas sobre a altura máxima da edificación, definida no apartado 7 deste ED, serán as que se establecen nos apartados 4c) e 4d) do artigo 6.4.3. da normativa do PXOM. A estes efectos considerárase o sólido capaz definido nese apartado e a construción de torreóns de acordo co disposto no apartado 5 do artigo 6.4.4. da normativa do PXOM.

A cuberta resolverase dentro do sólido capaz que se indica nalgún dos esquemas que se achegan no apartado 5.2.6. do presente ED.

Para o caso de cubertas inclinadas, vista a diversidade de acabados e cores existente na contorna, utilizaranse preferentemente acabamentos en gamas de grises, negros ou vermellos. De acordo co establecido no artigo 6.8.7. da normativa do PXOM prohibese expresamente a realización de cubertas rematadas con fibrocemento.

Tendo en conta que o volume B terá unha altura menos que o edificio lindeiro polo norte da rúa Simón Bolívar é probable que quede vista a parte alta da fachada medianeira dese edificio, en cuxo caso, aplicaranse as disposicións sobre medianeiras que se establecen no artigo 6.8.4. da normativa do PXOM, coa previa autorización da comunidade de propietarios do edificio.

- SOPORTAIS.

En aplicación do establecido na NZ-2 respecto das zonas onde existen soportais mantense o soportal da estrutura existente na rúa Emilio González López que ten a mesma profundidade e altura que o edificio que remata a mazá polo norte. As separacións entre pilastras coinciden coas do proxecto que foi obxecto de licenza urbanística no ano 2008. Como xustificación de tipo arquitectónico compre considerar que non é posible alterar as separacións entre as pilastras existentes debido a que serven de soporte á estrutura das plantas altas e tampouco se poden subdividir as distancias entre as que superan os 4,50 metros (4,65; 5,26 e 5,93 m.) debido a que resultarían vanos inferiores a 3,00 metros.

2023/1374