



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Planeamento e Xestión do Solo

Aprobación definitiva do estudo de detalle do polígono Q28.1 na rolda de Outeiro 38, A Coruña. (Expediente 6312022/171)

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o 06.06.2024 acordou aprobar definitivamente o documento denominado “estudo de detalle do POL Q28.1 para o reaxuste de aliñacións e rasantes e a ordenación de volumes na rolda de Outeiro 38, A Coruña (maio 2024)”, redactado polos arquitectos Gustavo Díaz García e Lucas Díaz Sierra (colexiados do COAG cos números 12.087 e 2.499, respectivamente) e promovido pola Fundación Juana de Vega.

O acordo de aprobación definitiva do estudo de detalle publicouse no DOG núm. 113 do 10.07.2024 e foi inscrito no Rexistro de Ordenación do Territorio e Urbanismo da Xunta de Galicia o 13.08.2024

O contido íntegro do estudo de detalle aprobado pódese consultar fisicamente nas dependencias da Área Municipal de Urbanismo; e de forma dixital na sede electrónica deste concello, no enderezo electrónico <https://www.coruna.gal/urbanismo>, na epígrafe “planeamento/planeamento vixente”; ou ben, desde a mesma web, a través do visor “desenvolvemento do planeamento”.

Contra este acordo, con carácter de disposición administrativa de carácter xeral, pódese interpoñer directamente recurso contencioso-administrativo perante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigo 201.1 do seu regulamento), no prazo máximo de dous meses que se contarán 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, 21 de agosto de 2024

A alcaldesa

PD. (Decreto 3531/2024, do 19 de xuño; BOP núm. 123, do 27 de xuño)

Francisco Dinís Díaz Gallego

Concelleiro delegado responsable da Área de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Determinacións normativas 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 del POL Q28.1 situado en la Ronda de Outeiro 38 – 15009 de A Coruña, proponiendo la ordenación de volúmenes y el reajuste de alineaciones y rasantes para un edificio residencial colectivo.

El Polígono dispone de una superficie de 2.000,10 metros cuadrados y acogerá la construcción de un nuevo edificio destinado a vivienda colectiva, con una superficie edificable de 3.430,86 metros cuadrados. La edificación será en un 40% vivienda de protección oficial (VPO) y un 60% vivienda de venta libre. 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 ya que actualmente se utiliza como aparcamiento.

5.1 ORDENACIÓN GENERAL

Debido a la tipología, uso y dimensiones necesarias para la ejecución del futuro edificio destinado a viviendas, se propone un único volumen que contenga las viviendas de VPO y las de venta libre. Tras un análisis del terreno, se decide implantar la edificación en el área determinada por la alineación en el PXOM, respetando los 12m de crujía que este determina, más 0,75m de vuelo en las terrazas de la fachada sur, creando un volumen de 42,80x12,75m en planta, generando un único solido rectangular con fachadas continuas e uniformes. Además, atendiendo a la orientación y soleamiento, esto permite disponer la fachada principal del bloque con orientación sur, hacia la nueva plaza que se crea.

5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El documento del PXOM de A Coruña en vigor, contempla la existencia de esta parcela como extensión edificatoria en tipología de bloques; Subzona 1, bloque abierto con espacio libre de parcela. El uso previsto es residencial colectiva, con Norma Zonal 3, establece lo siguiente:

Art. 7.2.3.- Norma Zonal 3. EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES.

1.- Ámbito.

Comprende las áreas grafiadas con el código 3 en el plano 0.6 "Zonificación" del suelo urbano.

2.- Tipología característica.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos con o sin espacio libre de parcela en torno a la edificación, por lo que se establecen dos subzonas:

Subzona 3.1: Bloque abierto con espacio libre de parcela.

Subzona 3.2: Bloque abierto sin parcela en torno a la edificación.

3.- Obras admitidas.

Se admiten todo tipo de obras de las descritas en los artículos 1.4.8. Obras en los edificios, 1.4.9. Obras de demolición y 1.4.10. Obras de nueva edificación, del Título I.

Seguidamente, el apartado 4.- Condiciones de la edificación del mismo artículo 7.2.3., establece la ordenación volumétrica que se fijara mediante el estudio de detalle, en el caso del POL Q28.1 estas condiciones vienen determinadas por la ficha del PGOM 2013 (POL H).14) y el plano 0.6 zonificación, expresando este apartado lo siguiente:

a) Parcela mínima.

Se considera parcela mínima aquella en la que se pueda materializar la edificación resultante de aplicarle las condiciones de ordenación, capaz de albergar cualquiera de los usos permitidos en la presente norma.

b) Alineaciones y altura de la edificación.

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano 0.6 "Zonificación".

Cuando no esté definida en las fichas o los planos, la altura máxima de la edificación no superará las seis plantas.

c) Edificabilidad.

Para solares vacantes en subzona 3.1, la edificabilidad neta por parcela será de 1m²/m² de suelo.

En ambas subzonas cuando el plan fije una ordenación mediante el señalamiento gráfico de la misma, con alineaciones y número de plantas, la regulación es directa, pudiéndose modificar mediante la redacción de un estudio de detalle.

d) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones.

Para los nuevos desarrollos en la subzona 3.1, salvo regulación directa en el plano 06. Zonificación o ficha concreta de una actuación.

e) Condiciones de ocupación.

En la subzona 3.1, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 50% de la superficie edificable de parcela.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable, excepto el retranqueo a alineación.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos, con una capa de tierras para ajardinamiento de las características previstas en el artículo 5.2.7.a.6 de estas normas. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños u otras actividades colectivas que no requieran edificación y aparcamientos en superficie, que no podrán ocupar más del 25%, incluidos los accesos.

f) Altura de pisos.

La altura mínima de los pisos será la regulada por las Normas Generales, art. 6.4.3. aptdo. 4, con las limitaciones de la normativa de habitabilidad. La altura libre máxima de la planta baja podrá ser de 4,40m.

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de la proyección de los bloques, en cualquier dirección, será 70m.

La parcela descrita en este estudio debe cumplir las condiciones comunes de la edificación indicadas anteriormente. Dichos parámetros serán los fijados en este mismo apartado:

FICHA URBANÍSTICA		
PLANEAMIENTO VIGENTE	PG.O.M. DE A CORUÑA DE 2013 NORMA ZONAL 3. SUBZONA 1. EXTENSIÓN EDIFICATORIA EN TIPOLOGÍA DE BLOQUES	
	NORMATIVA	PROYECTO
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	BLOQUE ABIERTO CON ESPACIO LIBRE DE PARCELA	BLOQUE ABIERTO CON ESPACIO LIBRE DE PARCELA
USO	RESIDENCIAL COLECTIVA	RESIDENCIAL COLECTIVA
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	50% SUPERFICIE EDIFICABLE	513,6 METROS CUADRADOS 28% SUPERFICIE EDIFICADA
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	NORMA ZONAL 3.1	914,95 METROS CUADRADOS CUMPLE
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	NORMA ZONAL 3.1	CUMPLE
ALINEACIONES Y RASANTES	PLANO 0.6 "ZONIFICACIÓN"	CUMPLE
CONDICIONES ESTÉTICAS	NORMAL ZONAL 2.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL	CUMPLE
RETRANQUEOS	PLANO 0.6 "ZONIFICACIÓN"	CUMPLE
ALTURA DE CORNISA	21METROS	19 METROS
ALTURAS	6 PLANTAS + ÁTICO	6 PLANTAS + ÁTICO
PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICAS	17	27
PLAZAS APARCAMIENTO PRIVADAS	51	51

La parcela está ubicada 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 un único volumen, 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 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 19,90m para la edificación. Esto permite el desarrollo de una planta baja y cinco alturas (B+5) con una planta de ático. Teniendo en cuenta el acceso principal del edificio, esta altura estará referida a la rasante actual que presentan los viales de acceso. 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.

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.

Se ha tenido también en cuenta la disposición transitoria primera de la LSG/16 que indica el régimen de aplicación a los municipios con planeamiento noo adaptado y los municipios sin planeamiento:

1. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma, conforme a las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

b) Al suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se le aplicará íntegramente lo dispuesto en el planeamiento respectivo.

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. Además de éstas, también se tendrán en cuenta las condiciones del entorno y su integración armoniosa con esté de acuerdo a la Ley del 14 de junio de 2022.

El edificio se resolverá con volúmenes claros y sencillos que respondan a una composición de fachada unitaria, acorde con las edificaciones del entorno, principalmente el ámbito urbano colindante se compone de prismas rectangulares, por lo que la edificación se plantea de esta manera.

Los materiales y acabados empleados tendrán como principal característica la simplicidad, durabilidad y buen mantenimiento de los mismos. Haciendo un análisis del entorno se puede ver que los materiales predominantes en fachada son los aplacados pétreos o los revestimientos pintados tipo SATE, con elementos y texturas decorativas y carpinterías en maderas o elementos metálicos. Los colores predominantes son la gama de colores claros situados entre grises pétreos y blancos y algunos todos terrosos y crudos. Por esto en la edificación se propone adaptarse a estos materiales y colores mencionados, apostando por fachadas tipo SATE con colores claros o blanco, elementos y carpinterías con materiales y texturas en maderas, metálicos o pétreos.

En cuanto a los huecos y ritmos de fachadas lo que se ve en el ámbito urbano próximo es una proporción habitual de 1-1 entre carpinterías y huecos, remetidos en las fachadas que generan terrazas y galerías de esta forma estéticamente se buscaría una solución que mantuviera la idea de volumen continuo con la excepción de espacios que puedan valor a modo de terraza.

Los espacios que resulten alrededor del volumen construido se destinarán a dar acceso peatonal y rodado al edificio, habilitando áreas ajardinadas y arboladas y una nueva plaza.

5.4 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO NECESARIA

Las plazas de aparcamiento vienen determinadas por la ficha del POL Q28.1 del PGOM 2013 (POL H).14), obligando a la colocación de 17 plazas de aparcamiento públicas en el área de intervención del estudio de detalle, que se colocaran en superficie y 51 plazas de aparcamiento privadas que se situaran en el volumen de la edificación que queda bajo rasante.

2024/5958