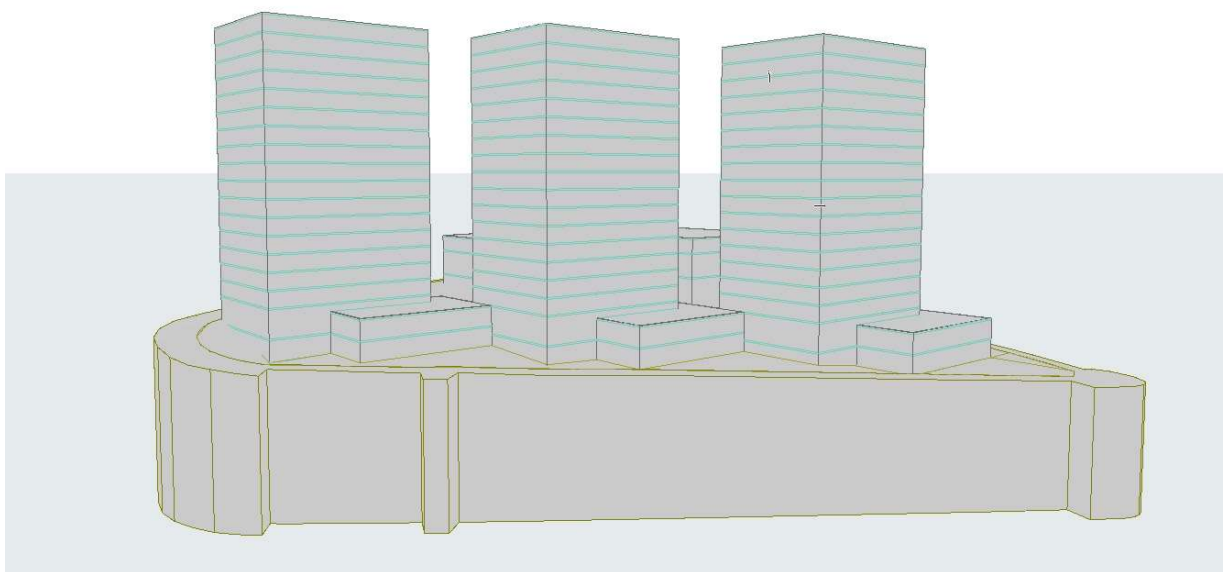




ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Z4-R17L

ZONA Z4, PARCELA R17L, SURT 1 San Pedro de Visma
15191, A Coruña

PROMOTOR: METROVACESA S.A.

PROYECTISTA: ÁLVARO ROMERO ARQUITECTOS S.L.P.

FECHA: JULIO 2023

ÍNDICE

1.	OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.1	AGENTES.....	2
1.2	OBJETIVO	3
1.3	NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO	3
1.4	CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
2.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	5
2.1	LOCALIZACIÓN	5
2.2	ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL	6
2.3	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES	6
2.4	TOPOGRAFÍA	7
3.	ANÁLISIS DE RIESGOS. AFECCIONES EXISTENTES	8
4.	SITUACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE	9
4.1	FIGURAS DE PLANEAMIENTO.....	9
4.2	MODIFICACIÓN DE LA MANZANA Z4 – R17L MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.....	11
4.3	PARÁMETROS DE APLICACIÓN DE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-2 “SAN PEDRO DE VISMA”	14
4.4	RESUMEN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA MANZANA Z4 – R17L.....	20
5.	ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	24
5.1	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	24
5.2	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	26
5.3	CUADRO URBANÍSTICO	37
6.	SOLEAMIENTO	38
7.	SOSTENIBILIDAD	41
7.1	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.....	41
7.2	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	43

1. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1 AGENTES

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle lo conforma la sociedad Álvaro Romero Arquitectos SLP, con CIF B15914591 y domicilio en la calle Matadero 70, bajo, de A Coruña.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de la entidad mercantil "METROVACESA, S.A.", con CIF número A87471264 y domicilio en Calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Via Norte, 28050 Madrid (en adelante Promotor), el cual ostenta la titularidad de la totalidad del suelo privado del ámbito.

PROMOTOR:

METROVACESA S.A.

CIF: A87471264

Dirección: Calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Via Norte, 28050 Madrid

Representante: Luis Miguel Pascual Asaín (DNI-05420159W)

Dirección: Calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Via Norte, 28050 Madrid

PROYECTISTA:

ALVARO ROMERO ARQUITECTOS S.L.P.

Sociedad profesional colegiada N° 20084 del COAG

CIF: B-15.914.591

Dirección: C/ Matadero, 70 Bajo (A Coruña)

Contacto: 981222120 / estudio@ara-arquitectos.com

Arquitectos redactores:

Álvaro P. Romero Gil-Delgado COAG 979

Hugo Romero Novás COAG 4654

A continuación, se incluye una imagen con la delimitación del ámbito del presente estudio de detalle.



Fuente: Catastro

1.2 OBJETIVO

El objetivo del Estudio de Detalle es la definición volumétrica de la ordenación de la edificación en la manzana Z4-R17L, definida en el *Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma"* y que actualmente ya recoge el PGOM de A Coruña vigente desde 2013.

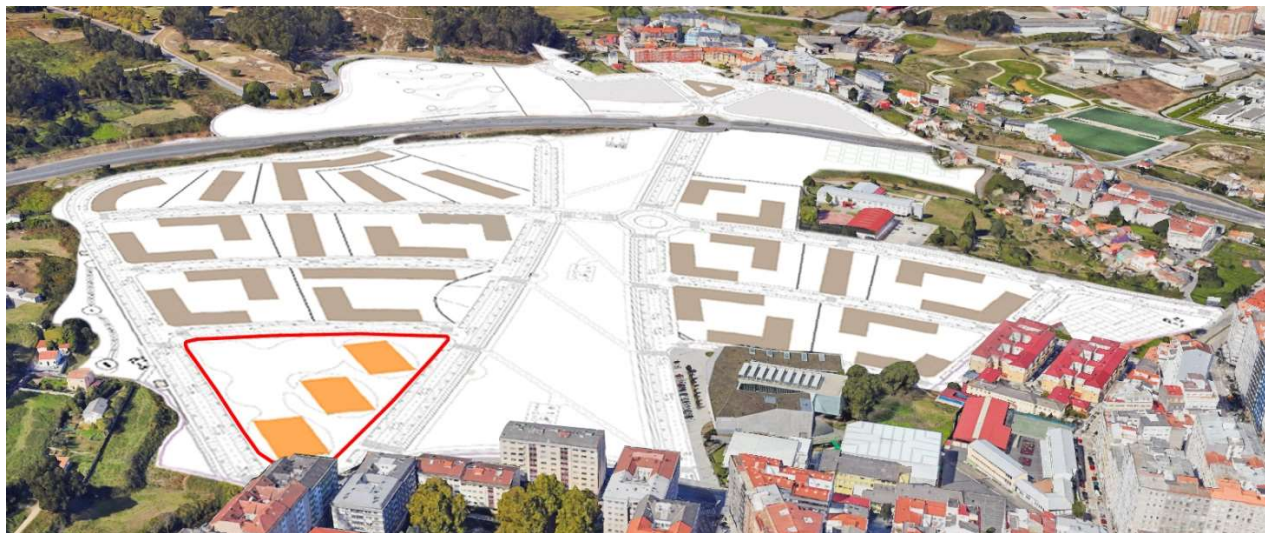
Dicho Plan Parcial establece la necesidad de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de la manzana en cuestión, tal y como se explica en el punto 4.2 del presente documento.

Es por ello que se plantea completar las estipulaciones establecidas por el planeamiento general del Concello de A Coruña en el ámbito de actuación, situado en la manzana Z4-R17L del polígono SURT 1 de PGOM 2013 de A Coruña.

Esta definición volumétrica permite concretar, a una escala menor y con mayor detalle, las parcelas de manzana, los volúmenes máximos y los escalonamientos a los que debe adaptarse el proyecto de edificación, en base al desnivel del vial planteado por el Plan Parcial y a la topografía del terreno. Así mismo, es objeto de este Estudio de Detalle establecer las cotas de implantación de las futuras edificaciones, sus retranqueos, alineaciones y áreas de movimiento.

A este respecto hay que destacar que el ámbito que se incluye en el presente Estudio de Detalle se encuentra actualmente sin delimitar, si bien la zona es objeto de un Plan Parcial recogido en el vigente PGOM de 2013, por lo que experimentará un fuerte proceso de transformación, encontrándose en desarrollo varias promociones en las parcelas linderas.

Tal y como se observa en la imagen siguiente, la parcela se encuentra en el borde de la trama urbana existente.



1.3 NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

Tal y como se recoge en el apartado anterior y se desarrolla en el punto 4.2 del presente documento, es necesario la redacción de un Estudio de Detalle para la manzana del ámbito de actuación Z4-R17L.

Además, se incluyen modificaciones de forma y volumen a fin de establecer una solución contemporánea urbanísticamente.

1.4 CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del presente Estudio de Detalle da cumplimiento a lo establecido en artículo 79 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG).

Artículo 79. Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 80 de la citada LSG.

Artículo 80. Formulación y aprobación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo.

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de Galicia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos.

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes.

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1 LOCALIZACIÓN

El ámbito del presente Estudio de Detalle se localiza en el casco urbano de la ciudad de A Coruña, en la zona oeste, en el denominado Suelo Urbano de Regimen Transitorio "SURT 1".

Este polígono de suelo queda delimitado de la siguiente forma:

- al este por la Ronda de Outeiro y la plaza de os mariñeiros
- al sur por el barrio del Ventorrillo y el lugar de Penamoa
- al oeste con el parque de Bens
- al norte con el núcleo de San Pedro de Visma.

La bolsa de suelo SURT 1 se desarrolla mediante el Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma" que define un viario y parcelario en el que queda circunscrita la manzana R17L de la norma zonal Z4, definida en catastro con el localizador 6311901NJ4061S0000QE, parcela objeto de este Estudio de Detalle.

Esta parcela Z4 – R17L es el ámbito del Estudio de Detalle.



Situación de la parcela a escala ciudad



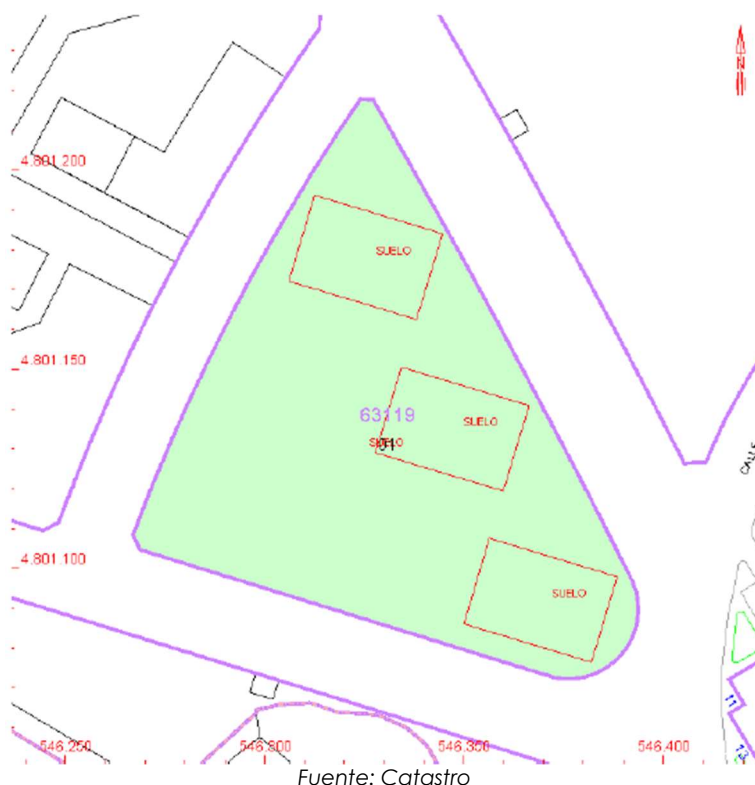
Situación de la parcela en catastro

2.2 ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL

La estructura catastral de los terrenos es muy concreta ya que se inserta dentro del casco urbano de la ciudad, definida dentro de un suelo urbanizable. A día de hoy la topografía no se corresponde con lo marcado en catastro, al no haberse ejecutado aún las obras de urbanización del viario que definen el parcelario del Plan Parcial.

A continuación, se incluye una tabla con la superficie catastral de la parcela.

Parcela	Referencia Catastral	Superficie (m²)
Z4 - R17L	6311901NJ4061S0000QE	9.755 m²



2.3 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con una parcela concreta dentro de un Plan Parcial del que todavía no se ha ejecutado la urbanización por lo que, a día de hoy, carece de la totalidad de servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo urbanístico previsto.

Se prevé la ejecución de todos los servicios urbanísticos en el momento de la ejecución de los trabajos de urbanización del Plan Parcial.

2.4 TOPOGRAFÍA

El Plan Parcial que desarrolla el Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma" queda delimitado como se ha descrito en el punto 2.1 previo.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, con nomenclatura Z4 – R17L, tiene los siguientes linderos:

-Linde Sur: Eje – 5

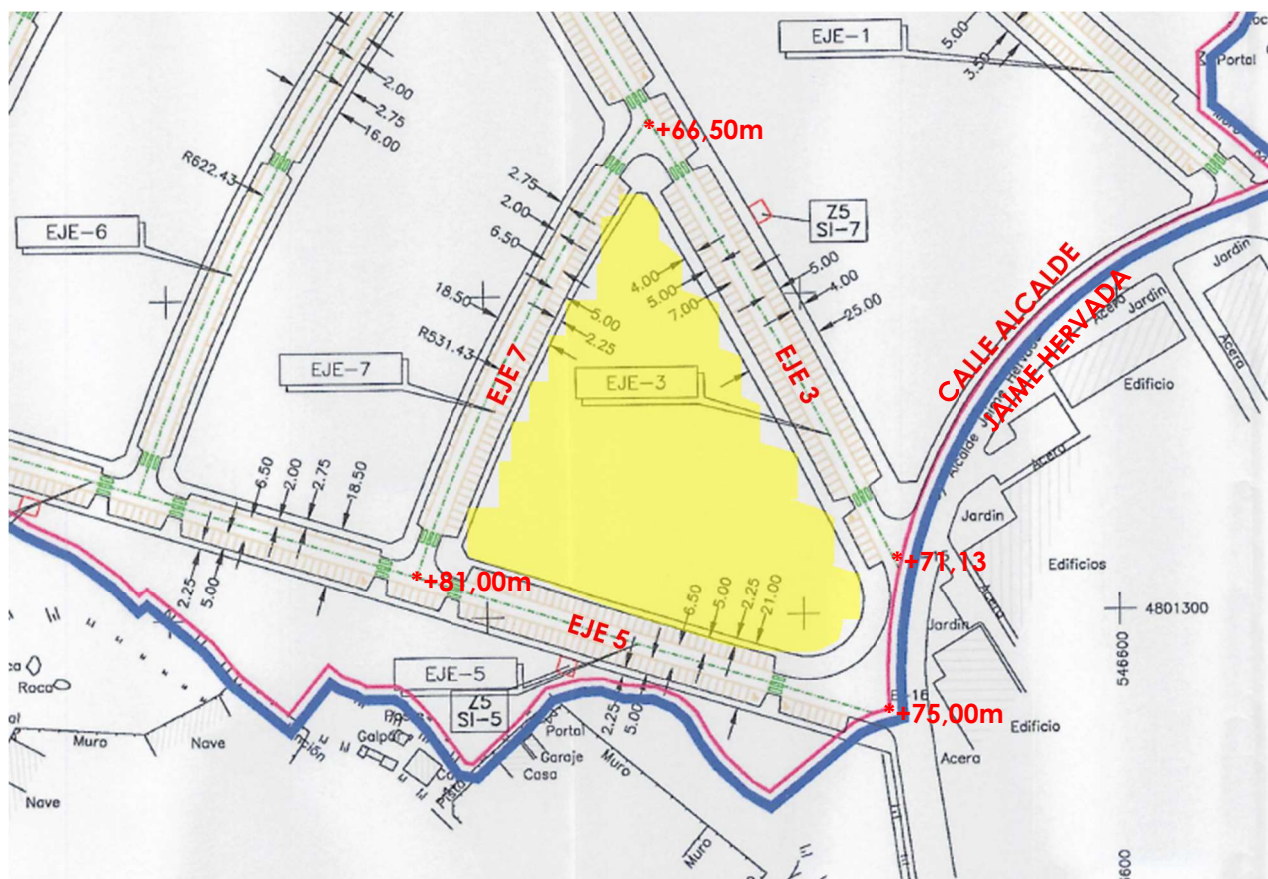
El Eje 5, con dirección Este-Oeste, es el límite sur del sector, tiene un desnivel de 6m en el frente de la parcela, siendo la cota más alta el vértice oeste.

-Linde Este: Calle Alcalde Jaime Hervada y Eje – 3

El Eje 3 es una vía que parte de la calle Alcalde Jaime Hervada en dirección N.O., teniendo un desnivel de 4,63 m en el frente de la parcela, siendo la cota mas alta el vertice sur.

-Linde Oeste: Eje - 7

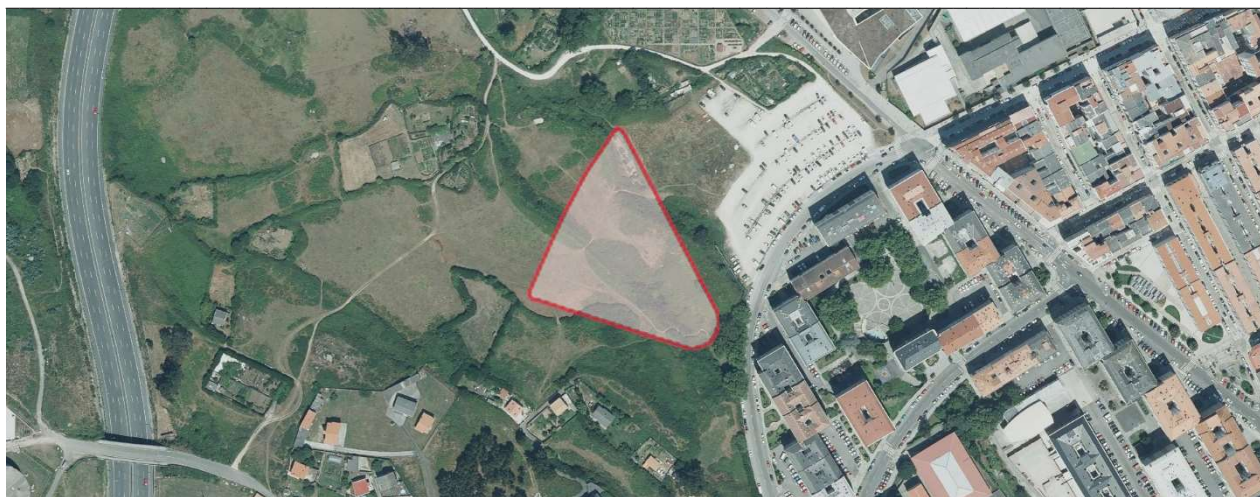
El Eje 7, con dirección S.O.-N.E., une los ejes 3 y 5, tiene un desnivel de 14,50m en el frente de la parcela, siendo la cota más alta el vértice suroeste.



Anotaciones sobre plano de Ordenación 02.O.03 Plano 7 (Modificación Plan Parcial)

Tal y como se observa el ámbito se encuentra rodeado por viales en todo su perímetro, presentando pendiente descendiente hacia el norte (cota +66,50m). El punto altimétrico más alto del perímetro se encuentra en la intersección entre el Eje 7 y el Eje 5, siendo +81,00m

El ámbito se encuentra en el borde la ciudad edificada, siendo la Calle Alcalde Jaime Hervada la referencia urbanizada, calle que sirve de nexo de unión entre los viales del Plan Parcial y la trama urbana.



Ubicación de la parcela en la trama urbana

3. ANÁLISIS DE RIESGOS. AFECCIONES EXISTENTES

Respecto del análisis de afecciones existentes en el ámbito no se han detectado afecciones de ningún tipo en la parcela, tal y como se puede ver en la imagen siguiente del visor PGOM del Concello de A Coruña.



Visor PGOM – Servidumbres. CT_PGM13_SERVIDUMBRE

4. SITUACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1 FIGURAS DE PLANEAMIENTO

La parcela objeto de este Estudio de Detalle queda definida en el **Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma"**, el cual tuvo varios hitos de aprobación, siendo aprobado el 1º Plan Parcial el 18-02-2022, y el 2º Plan Parcial el 22-03-2004.

Posteriormente, el 28-06-2007 se presentó la **Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma"**,

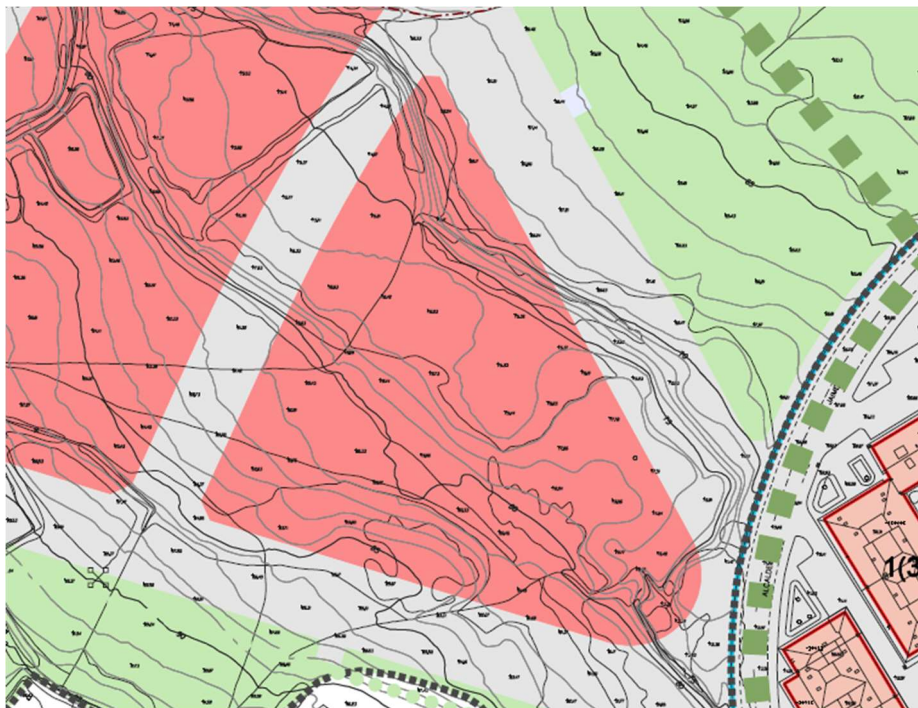
En abril de 2008, como consecuencia de los Informes Técnicos Municipales, se desarrolla un Documento que recoge las correcciones contenidas en dichos Informes.

En 2013 se aprueba el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) vigente a día de hoy, que complementa aquellos puntos no desarrollados en el Plan Parcial.

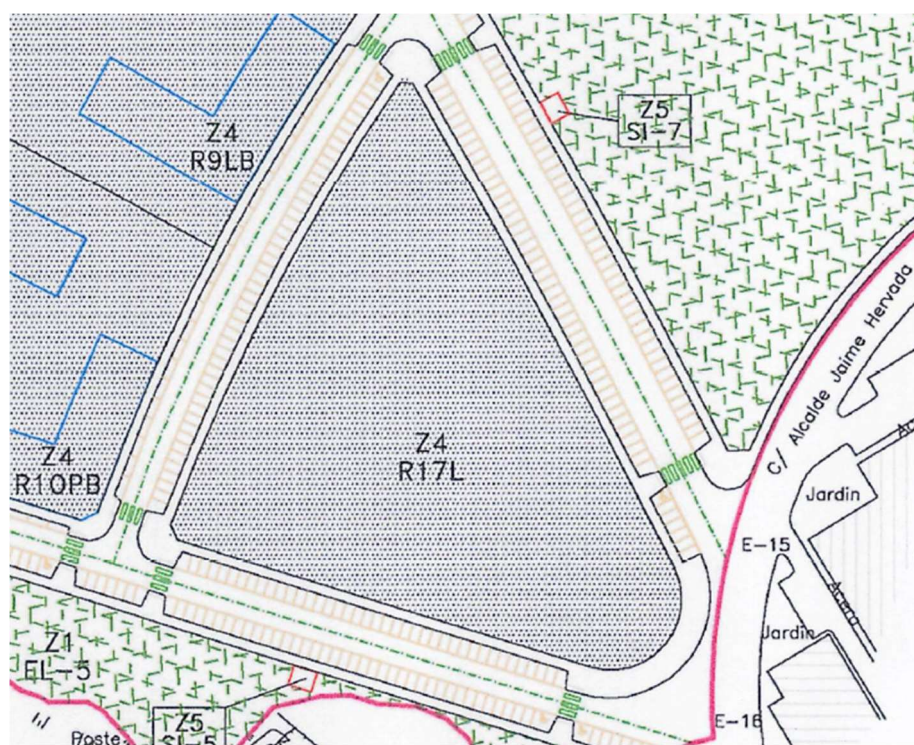
Normativa de aplicación:

- Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de 2013 de A Coruña, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2013.
- Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma", con fecha abril de 2008.

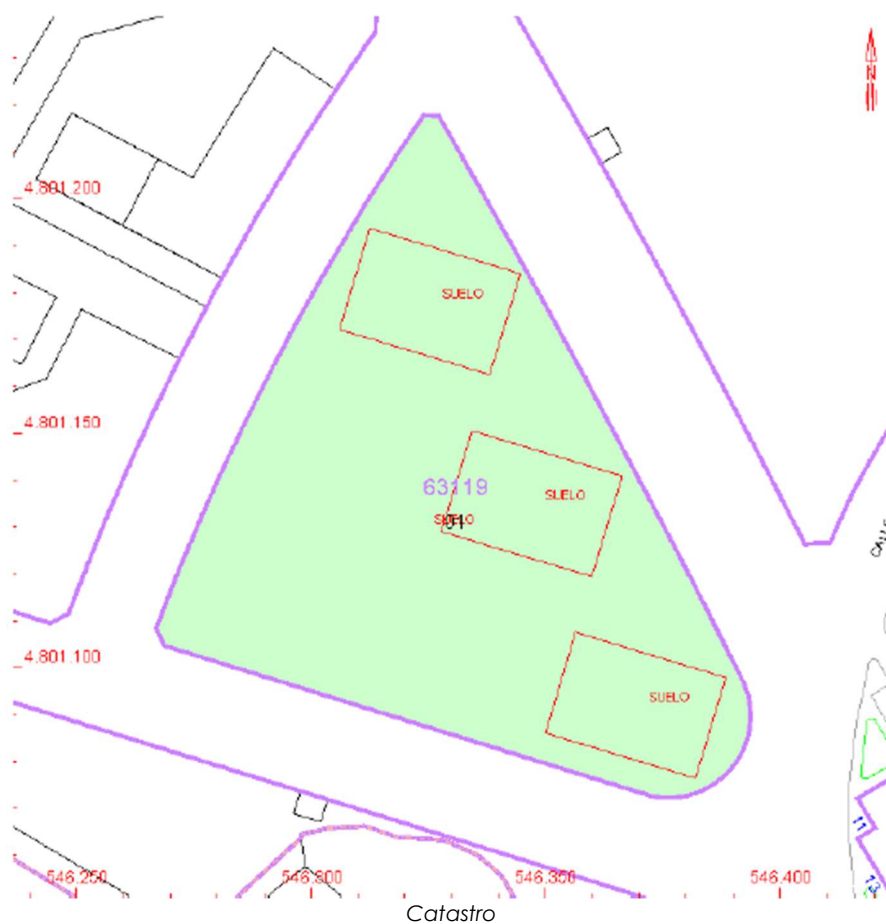
Documentación gráfica:



PGOM - Plano Zonificación O6_045



Modificación Plan Parcial - Plano de Información 02.I.01 Plano 1



Catastro

4.2 MODIFICACIÓN DE LA MANZANA Z4 – R17L MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE

La **Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable S-2 “San Pedro de Visma”** desarrolla las ordenanzas reguladoras en su punto 2, especificando que la ordenación de la manzana Z4 – R17L se realizará mediante Estudio de Detalle.

Dicha indicación se realiza en los siguientes artículos:

2. ORDENANZAS REGULADORAS

ART.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria para la redacción de Estudios de Detalle (...) tanto de iniciativa privada como de carácter público, que se pretendan realizar dentro de los límites del presente Plan Parcial.

ART.6 DOCUMENTOS OBLIGATORIOS PARA DESARROLLAR ESTE PLAN PARCIAL

Cuando se pretenda modificar la composición de los volúmenes o las líneas de edificación establecidas en este Plan Parcial se deberán redactar obligatoriamente Estudios de Detalle que deberán abarcar como mínimo la totalidad de una zona con los condicionantes establecidos por las Ordenanza correspondientes. (...)

ART.11 DEFINICIONES

La definición de los diferentes parámetros edificatorios, es la del Plan General, incorporando del Plan Parcial las de ZONA y MANZANA

ZONA

Se entenderán por zonas, a efectos de este Plan, aquellas partes de la manzana que presentan una tipología uniforme (...). En el uso Residencial se distinguen 18, definiendo cada una de ellas el ámbito mínimo para el desarrollo de Estudios de Detalle.

ART.13 ALINEACIONES Y LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

La altura de la edificación, tanto en metros como en número de plantas, es la que figura en los planos correspondientes.

Las zonas pendientes de Estudios de Detalle son las que se fijan en la Norma Zonal correspondiente. En aquellas otras unidades que se puedan transformar mediante un Estudio de Detalle se mantendrá a tipología edificatoria en bloque aislado y la altura máxima será la de los bloques que se contienen en ella según el Plan Parcial, si que se pueda superar ni la altura en metros ni el número de plantas. Cuando se redacten Estudios de Detalle abarcarán, como mínimo, una zona.

ART.15 RASANTES INTERIORES DE PARCELAS

Para el interior de la parcela, la rasante será la definida en planos y, en su defecto, para ZONAS que se desarrollen por un Estudio de Detalle estará formada por la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona que servirá de directriz a una superficie reglada que, apoyándose en sus linderos (calles y división con colindantes) cortará las alineaciones de los bloques y marcará la rasante interior, para ello bastará fijar las de cada vértice, pues la pendiente uniforme por cada dos de ellos será definición suficiente.

El espacio interior podrá configurarse con planos que no podrán diferenciarse en ninguno de sus puntos en más o menos de 1,50 m. de la traza que marca la superficie reglada.

ART.20 CONDICIONES ESTÉTICAS

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R17.

(...) Cabe la posibilidad de un Estudio de Detalle del que pueden surgir uno o varios edificios exentos, en cuyo caso solamente será preciso mantener los límites de la altura y edificabilidad marcados en el plan, con los codicionantes de la ordenanza correspondiente a esta unidad en el art. 24-Norma Zonal Z4- Residencial colectiva. En este caso las condiciones estéticas anteriores serán extensivas a la edificación que surge de la nueva ordenación volumétrica.

ART.24 NORMA ZONAL Z4.- RESIDENCIAL COLECTIVA

ESTUDIOS DE DETALLE

B) EN MANZANA Z4 R17L

La ordenación de esta manzana puede ser modificada con un Estudio de Detalle referido al zócalo exclusivamente o a la totalidad de la ordenación.

-Ámbito del Estudio de Detalle: abarcará la totalidad de la manzana.

-Proyecto: aunque se fragmente en parcelas, el Proyecto será único para la manzana.

-Edificabilidad: 33.862 m² máximos de edificabilidad residencial
9.712 m² máximos de terciario/otros usos

-Altura máxima: 61,40m, equivalentes a SS+Bajo+19 plantas altas (se podrá disponer, a mayores, de 1 planta diáfana, en cuyo caso la altura podrá alcanzar 64,40 m)

-Ocupación máxima: 70% de la parcela, pudiendo llegar al subsuelo al 100%.

Normativa de aplicación:

a) Parcela mínima:

La fijada en esta Norma (208m² según Art.24 / Parcela mínima).

b) Alineaciones:

Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación

c) Retranqueos:

En el zócalo no serán obligatorios respecto a las alineaciones, respetando el límite de ocupación.

-De los bloques por encima del zócalo:

La edificación guardará una separación igual a H/3 de su altura de coronación, respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que dé frente la parcela.

Cuando las alineaciones de esta edificación sean oblicuas a dio eje, la medida se hará en el centro de ellas, y perpendicular a la directriz de la calle.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10m² y una planta de altura, no computables a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

c.1) Separación a linderos:

El Proyecto único para la manzana excluye la necesidad de esta limitación

c.2) Separación entre edificaciones:

En tanto tengan como elemento común 2 plantas sobre rasante, se entenderá que estamos ante un edificio único.

d) Condiciones de ocupación:

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 70% de la superficie de la parcela edificable.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación en su totalidad de la parcela edificable excepto la zona de retranqueo a la alineación exterior.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamiento en superficie que no podrán ocupar más del 25%.

e) Altura de pisos:

La altura mínima de pisos será de las Normas Generales.

f) Patios:

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

g) Salientes y vuelos:

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1m en una longitud igual al 50% de la fachada.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.

Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50m la longitud del vano del que formen parte, con una longitud máxima de 2,5 m.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60m en cada extremo de la misma.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

h) Cornisas y aleros:

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00m.

i) Condiciones de estética:

No existen limitaciones de longitud ni de fondo edificable, pues lo que se ha de buscar es el aspecto formal más acorde con la posición y forma de esta manzana.

-Desarrollo en uno o varios edificios.

-Condiciones estéticas: Las fijadas anteriormente en el Art.20 de esta memoria

4.3 PARÁMETROS DE APLICACIÓN DE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S-2 “SAN PEDRO DE VISMA”

Se citan a continuación las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan Parcial:

ART.1 CONTENIDO

Las presente Ordenanzas se dividen en seis apartados, que responden a los siguientes títulos:

- 2.1 NORMAS GENERALES
- 2.2 NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN
- 2.3 NORMAS REGULADORAS DE USO
- 2.4 NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN
- 2.5 NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 2.6 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

ART.3 RELACIÓN CON LA NORMATIVA DEL P.G.O.M.

En todos los puntos no desarrollados expresamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General Municipal de Ordenación de A Coruña.

ART.9 PARCELACIÓN

En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan Parcial, justificándose debidamente las excepciones a esta regla.

Se seguirá la regla de lindes rectos y a ser posible normales en las alineaciones.

ART.10 CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial, se califica según las siguientes categorías en:

Z4 R RESIDENCIAL.

ART.11 DEFINICIONES

La definición de los diferentes parámetros edificatorios, es la del Plan General, incorporando del Plan Parcial las de ZONA y MANZANA

MANZANA

Es la definida por las alineaciones exteriores del Plan Parcial que son inalterables, excepto modificación del documento.

ZONA

Se entenderán por zonas, a efectos de este Plan, aquellas partes de la manzana que presentan una tipología uniforme, identificadas por el número o los dos números siguientes a la letra del uso característico. En el uso Terciario se distinguen dos y en el Residencial dieciocho, definiendo cada una de ellas el ámbito mínimo para el desarrollo de Estudios de Detalle.

ZÓCALO

En la manzana Z4-R17 se denominan zócalo las superficies destinadas al uso terciario comprendidas entre la cota más baja de la manzana (67,40) y la más alta (80,35). La cubierta de la edificación que allí surja será plana y no podrá superar la cota +84.

2.1 NORMAS GENERALES

Son las del Plan General modificadas o ampliadas por este documento de Plan Parcial.

2.2 NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Serán las del Título VI del P.G.O.M y las del Régimen de Protección Pública al que se acojan las viviendas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las que en cada caso concreto especifiquen las Normas Zonales.

La singularidad del Plan Parcial exige completarlas o matizarlas con los siguientes artículos:

ART.12 PARÁMETROS Y DETERMINACIONES REGULADORAS

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen son:

- Alineación y línea de edificación
- Espacios libres interiores de parcela
- Rasantes interiores de parcela
- Alturas reguladoras
- Sótanos y semisótanos
- Construcciones por encima de la altura
- Patrios
- Condiciones estéticas

ART.13 ALINEACIONES Y LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

La altura de la edificación, tanto en metros como en número de plantas, es la que figura en los planos correspondientes. (...)

ART.14 ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELAS

Se entenderá por espacio libre interior de la parcela, la parte de esta no ocupada por la edificación sobre rasante.

ART.15 RASANTES INTERIORES DE PARCELAS

Para el interior de la parcela, la rasante será la definida en planos y, en su defecto, para ZONAS que se desarrollen por un Estudio de Detalle estará formada por la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona que servirá de directriz a una superficie reglada que, apoyándose en sus linderos (calles y división con colindantes) cortará las alineaciones de los bloques y marcará la rasante interior, para ello bastará fijar las de cada vértice, pues la pendiente uniforme por cada dos de ellos será suficiente.

El espacio interior podrá configurarse con planos que no podrán diferenciarse en ninguno de sus puntos en más o menos de 1,50 m. de la traza que marca la superficie reglada.

ART.16 ALTURAS REGULADORAS

1. La altura libre de pisos, en viviendas, será como mínimo de 2,50 metros, con la salvedad establecida en las Normas de Habitabilidad que sean de aplicación.
2. La altura libre de pisos en planta baja destinada a usos terciarios en edificios residenciales será la que fije el P.G.O.M.
(*h min= 2,50m según Art. 5.2.5-Uso terciario del PGOM*)

En garajes-aparcamiento se exige una altura libre mínima de 2,20 m., en cualquier punto, excepto en paredes, en las que las instalaciones podrán adosarse, sin que interfieran el aparcamiento de los vehículos. La altura máxima será de 4,40 m.

3. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: DISTANCIA VERTICAL Y NÚMERO DE PLANTAS. Cuando las Normas Zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.
4. Las alturas de las edificaciones, en número de plantas, son las que se establecen, en los planos de Ordenación. El número de plantas, se establece, salvo lo dispuesto en las Normas Zonales, contabilizando única y exclusivamente la planta baja y las plantas superiores a la baja que tengan esa consideración, en la fachada en contacto con la vía pública.

Las alturas de la edificación en los bloques que están grafiados en los Planos del Plan Parcial son las que se contienen en ellos y que las reflejan en su relación con las rasantes de las calles o espacios libres interiores.

En cualquier caso, en el resto de las parcelas: residenciales pendientes de Estudio de Detalle y de usos terciario o dotacional, la altura está definida por un plano horizontal, acotado gráficamente en los correspondientes alzados de cada parcela (PO-20 a PO-36) y (P10 y P11 de la Modificación Puntual).

ART.17 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Por debajo de la cota del piso de planta baja, podrá edificarse, siempre que las Normas Zonales lo permitan, plantas de sótano o semisótano.

Las cotas del pavimento de la planta baja, en los edificios residenciales, se señalarán por los proyectos en relación con la rasante de la acera en contacto con el edificio, o espacio libre interior de parcela.

Los sótanos y semisótanos, se dedican preferentemente a almacenes, garajes, cuartos de instalaciones, bodegas, despensas y trasteros.

Se prohíbe el uso de Vivienda.

La altura libre en sótanos y semisótanos, no será inferior a 2,20 metros.

ART.18 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

La planta bajo cubierta tiene una consideración especial en este Plan Parcial, formalizando un espacio destinado a terrazas en los bordes perimetrales de las alineaciones de forma que el volumen del bajo cubierta queda retranqueado de la línea de fachada 2,20 m., como mínimo, tal y como se detalla en la documentación gráfica y se indica en las fichas de cada manzana.

Las fachadas de la planta bajo cubierta que quedan retranqueadas de la fachada principal de las edificaciones se rematarán con materiales propios de fachada.

En este espacio de terraza, solo se permitirá excepcionalmente la ubicación de torreones, siguiendo para su formalización las especificaciones del Plan General.

ART.19 PATIOS

Se admiten patios CERRADOS O ABIERTOS, que cumplan las condiciones establecidas por la Normativa en vigor.

ART.20 CONDICIONES ESTÉTICAS

CONDICIONES GENERALES

En los edificios que mantienen como constante una cornisa uniforme, que son la totalidad de los bloques recogidos en el Plan Parcial, con la excepción de la Manzana Z4 R1 y la de los bloques en diagonal del extremo NO, se procurará la unidad de diseño y los materiales a emplear serán también uniformes o al menos no discordantes: colores de la misma gama y textura similares. En ellos, la cornisa, será de gran simplicidad, sin molduras ni elementos salientes que distorsionen las líneas más elementales.

En aquellos casos en los que se permite una alteración de las líneas de coronación, la limitación de la forma de este remate no vendrá condicionada más que por la simplicidad de formas, buscándose en todo caso en el resto de las fachadas las condiciones de unidad y uniformidad antes mencionadas.

La superficie acristalada será del 50%, como mínimo, de la superficie de la fachada, pudiendo en las viviendas sometidas a Protección Autonómica ser del 30%.

A la hora de señalar los materiales de acabado se tendrán en cuenta no sólo criterios de este tipo estético sino también de carácter práctico y de mantenimiento, rechazando o prohibiendo aquellos que por su corta vida encarezcan a la larga el producto resultante.

ORDENANZA ESTÉTICA EN MANZANA Z4 R17.

La ordenación detallada de esta unidad contemplada en el Plan Parcial dada su singularidad marcada por el zócalo y la altura, exige unas pautas que definan unos condicionantes estéticos que regulen con carácter general estos aspectos de la edificación resultante.

La totalidad de los planos de fachada tendrán el mismo tratamiento y la superficie mínima de acristalamiento será del 60%.

Las partes opacas estarán formadas por prefabricados de hormigón, o revestida la fábrica de ladrillo con paneles de una aleación de aluminio o magnesio con un núcleo de resina termoplástica, o paneles de resinas fenólicas. De adoptarse un revestimiento pétreo, la sujeción del material habrá de estar garantizada, así como la ventilación de las caras.

La carpintería exterior tendrá la perfilera oculta o, en todo caso, semioculta.

Quedan prohibidos revestimientos sobre la fábrica de ladrillo del tipo "Cotegran" o similar y carpinterías exteriores que dejen patentes las piezas móviles y las fijas.

Cabe la posibilidad de un Estudio de Detalle del que pueden surgir uno o varios edificios exentos, en cuyo caso solamente será preciso mantener los límites de la altura y edificabilidad marcados en el plan, con los condicionantes de la ordenanza correspondiente a esta unidad en el art. 24-Norma Zonal Z4- Residencial colectiva. En este caso las condiciones estéticas anteriores serán extensivas a la edificación que surge de la nueva ordenación volumétrica.

ART.24 NORMA ZONAL Z4. – RESIDENCIAL COLECTIVA

Z4 – RESIDENCIAL COLECTIVA EN REGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN

DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z4 RL (Residencial colectiva régimen libre) (...).

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología la de bloque aislado.

SISTEMA DE ORDENACIÓN, PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SISTEMA DE ORDENACIÓN

Se fija un sistema de Ordenación por bloques que, por su disposición y forma (bloques en L) definen un espacio interior, o simplemente bloques lineales que dejan a sus lados espacios públicos.

PARCELACIÓN

La propuesta que se contiene en el Plano de Ordenación PO-13 de este Plan Parcial se corresponde con los bloques, y será el Proyecto de Compensación el que defina cada parcela dentro de ellos.

PARCELA MÍNIMA

Las especiales características de la ordenación exigen precisar el origen de esta constante. (...) Así se llega a la parcela mínima sobre rasante, será de 208m²
Se fija un frente mínimo por parcela de 13,00ml

LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

Las líneas de edificación en las plantas bajas, así como en las inferiores y superiores a ella, se establecen en los planos PO-18 USO DE PLANTA BAJA EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES y PO-19 OCUPACIÓN EN SUBSUELO
Estas líneas solamente pueden ser rebasadas por elementos volados sobre la alineación de planta baja.

CONDICIONES GENERALES

Serán las que el PGOM fija para este uso

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación se contiene en los planos de ordenación PLANO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PO-20 al PO-36, y P10 y P11 de la Modificación Puntual, donde se establecen en planta de las cuotas de rasante y en alzado, las de altura de la edificación referidas a los extremos de los bloques, quedando así totalmente definido el volumen de cada uno de ellos.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas, abiertas, miradores y galerías, cerradas, en parte o la totalidad de las fachadas

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán llegar a 1 m de profundidad.

Se admiten cuerpos cerrados, volados en el 50 % de la superficie total de las fachadas de 1 m de fondo, pudiendo llegarse al 100% con los abiertos. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo, saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o el terreno será igual o superior a 4,00m. Se podrán

efectuar en cualquiera de las calles del polígono, incluso en las fachadas a espacio libre interior.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables, tanto peatonales como rodados, se podrán efectuar a través de las zonas de dominio público de espacios libres privados

SÓTANOS Y SEMISÓTANO

Se permitirán sótanos y semisótano, estos deberán destinarse a los usos compatibles con el característico de la edificación. (...)

ESPACIOS LIBRES ENTRE BLOQUES

El Plan parcial define las zonas dentro de cada manzana, con dos letras, el número y en la zona Z4, que es lo que nos ocupa, con la letra R y un número.

Dentro de ellas aparecen uno o más bloques dejando libre un espacio.

La alineación exterior y la restante exterior estarán definidas por las aceras de los viales que delimita cada manzana.

Las rasantes de los espacios libres interiores de cada zona están definidas en el Plan Parcial, mediante planos de referencia, cuya cota podrá variar el Proyecto d Edificación, en más +-1,50 m, la establecida para estos planos. (...)

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS

Se definen a continuación las normas comunes de organización para todos los espacios libres, el interior de las parcelas privadas, con el fin de asegurar su calidad.

Bajo rasante, podrá ser edificada la totalidad de la superficie de la zona. Tal como figuran los planos PO-20 al PO-36, parte de los espacios libres interiores estarán destinados al uso público en superficie, el resto podrán ser uso privado si se dan las condiciones de acuerdo, entre propietarios, del apartado anterior.

Cuando, en aplicación de las Ordenanzas, las diferencias de altura superen 1,80 m, será obligado ocultar el resto de la altura con taludes ajardinados de pendiente inferior al 100%.

Para salvar los desniveles interiores se proyectarán escaleras y rampas que resuelvan la accesibilidad.

El 60% de la superficie de estos espacios libres interiores deberá estar ajardinada, pudiendo destinarse el resto a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie, con la limitación del 25 % para estos últimos, incluyendo en la misma la ocupada por las rampas exteriores de acceso a garajes, que discurran por estos espacios.

Se permite la salida de ventilaciones de garaje, siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 m con respecto a las fachadas de la edificación, y sean tratadas en cuanto a diseño y acabados como elementos de mobiliario urbano, preferiblemente integrads en zonas ajardinadas.

El Plan Parcial define, dentro de cada zona, las áreas que habrán de destinarse al uso público en superficie; el resto de áreas de propiedad privada y uso privado podrán ser cerradas mediante elementos que no impidan su visión interior, garantizando mediante esta transparencia, la continuidad visual de los espacios libres. Se prohíbe el fraccionamiento mediante cerramientos del espacio interior, que habrá de configurarse como un todo unitario, para el uso y disfrute del conjunto de los propietarios de cada zona. (...)

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en interior de la parcela, en plantas semisótano o sótano, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la LOUG establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo en Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante a las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,50 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure, esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la normativa del PGOM.

ESTUDIOS DE DETALLE

A) EN ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS

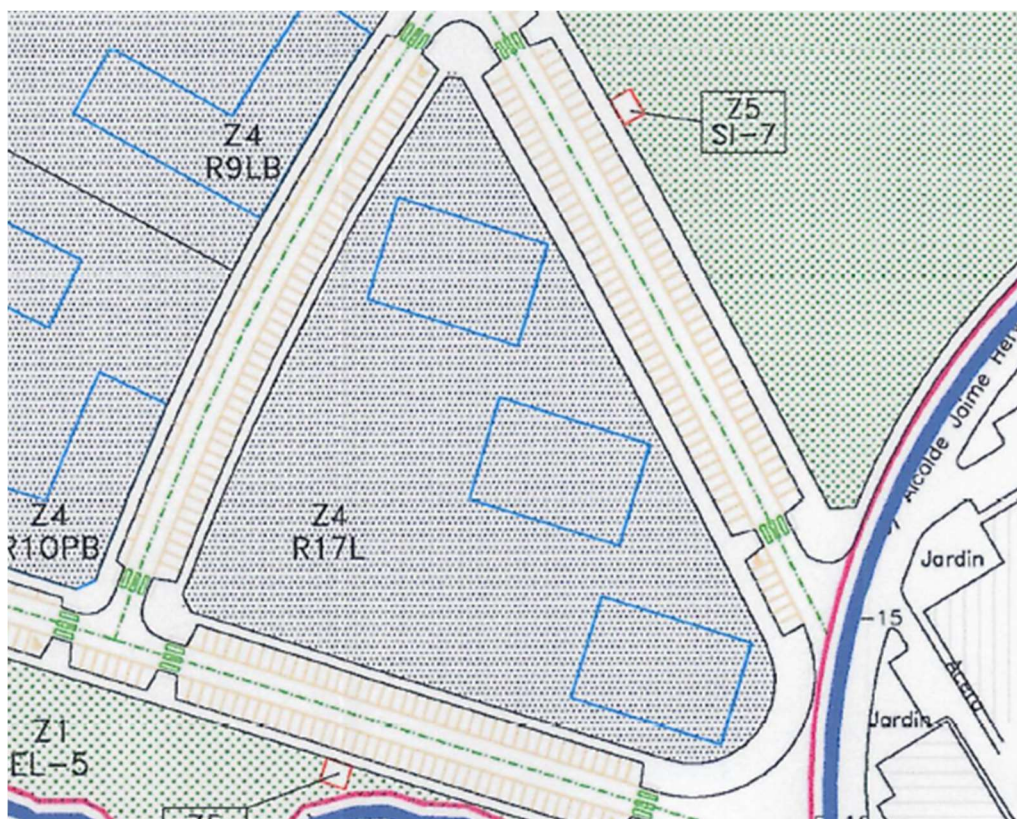
En el caso de redactarse Estudios de Detalle, se hace preciso establecer cómo serán los planos interiores de las zonas para las así fijar los arranques del edificio, unificar la superficies libres y fijar sus características.

Partiendo de las rasantes de las calles, las líneas de división entre cada zona tendrán una pendiente que estará condicionada por las de aquellas, tal como se determinan el art. 16.

El uso de estos espacios interiores en subsuelo tendrá carácter privado y en superficie al menos el 25 % será de uso público.

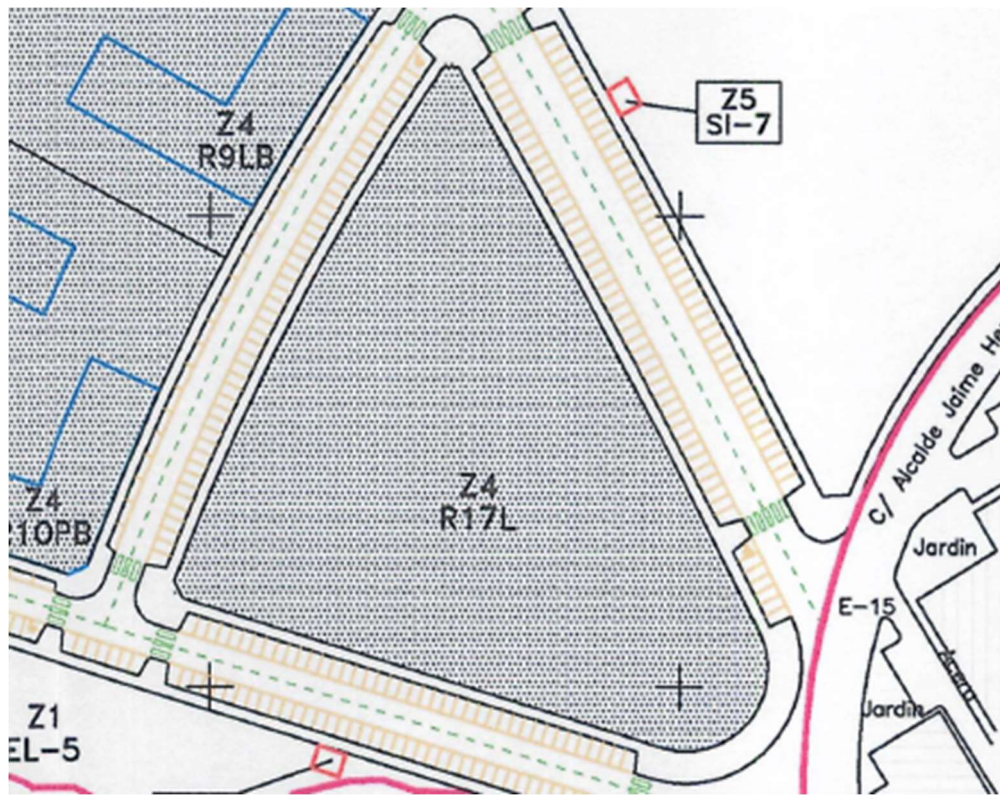
4.4 RESUMEN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LA MANZANA Z4 – R17L

Uso principal: Residencial



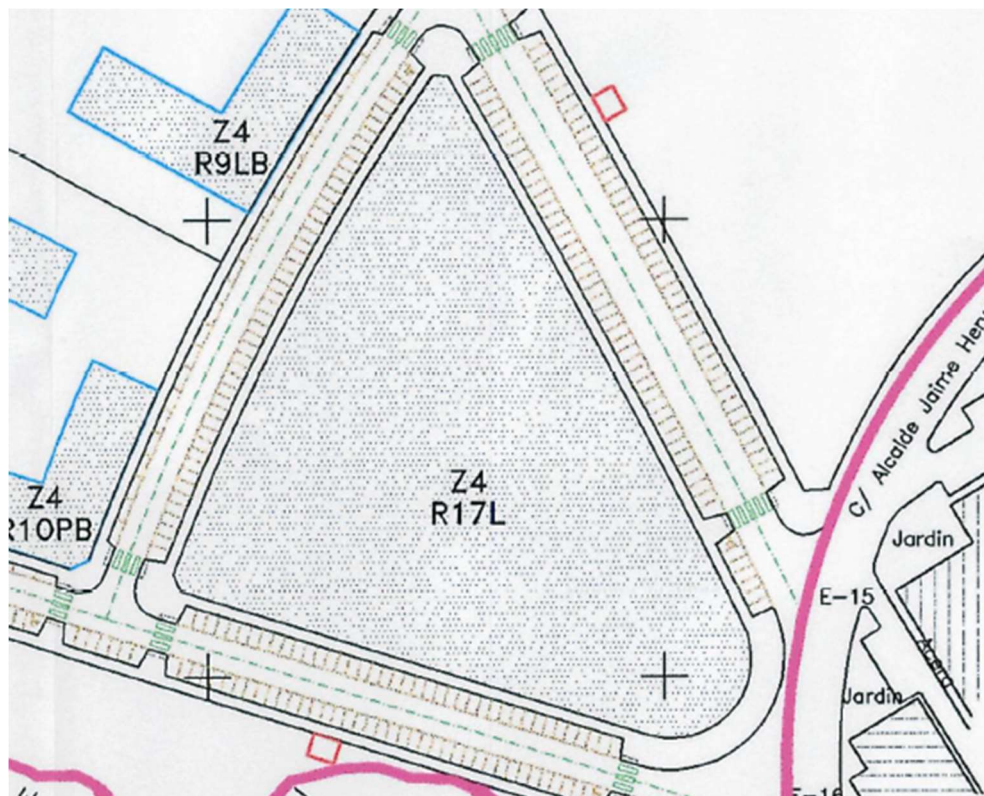
Modificación Plan Parcial – Plano 6 (PO-13)

Edificación privada: Posible en la totalidad de la manzana



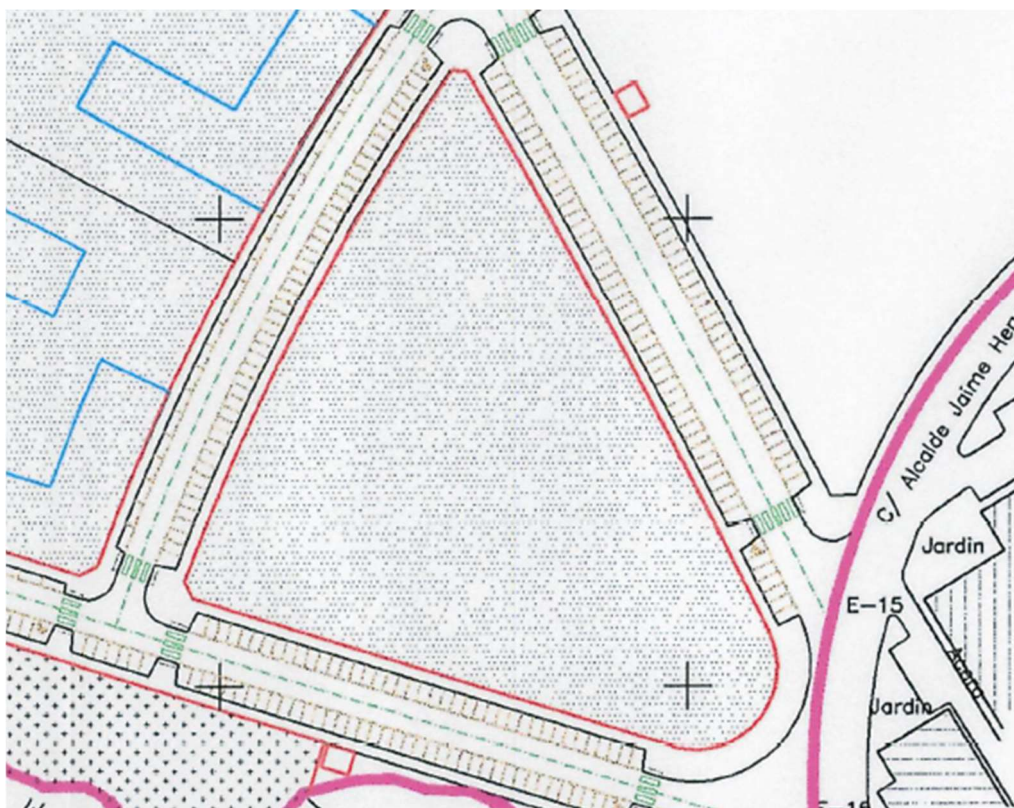
Modificación Plan Parcial - Plano 4 (PO-17)

Uso en Planta Baja: Los usos compatibles con el residencial son posibles en la totalidad de la manzana



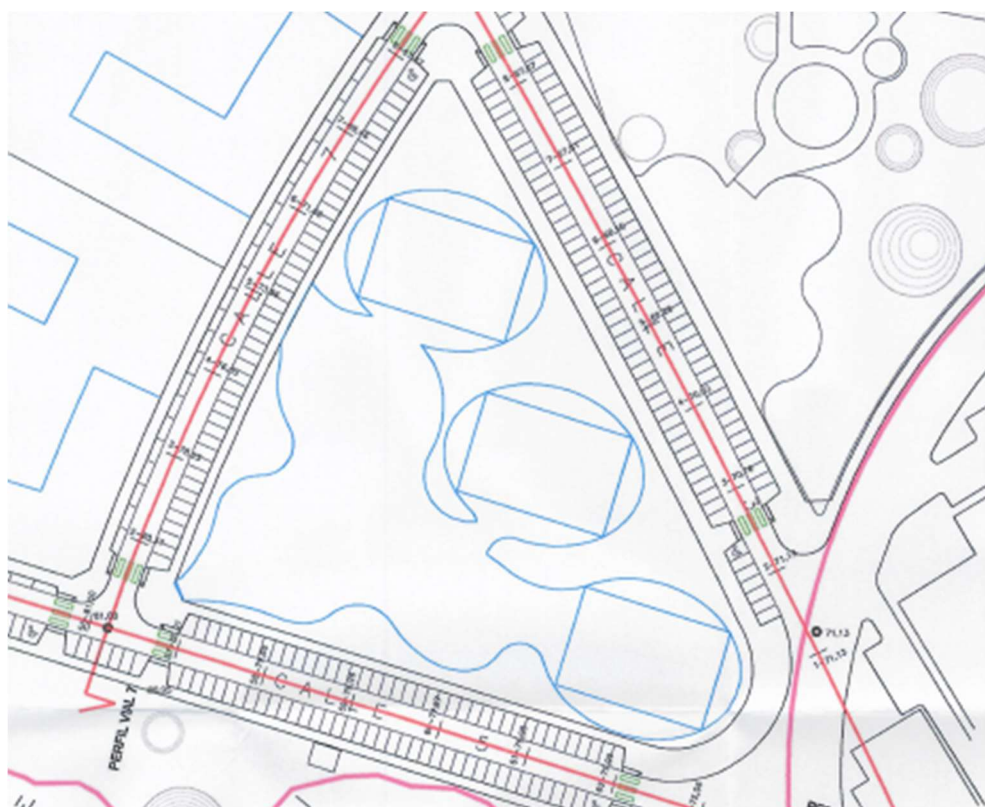
Plan Parcial - Plano de Ordenación PO-18

Ocupación en subsuelo: Posible en la totalidad de la manzana



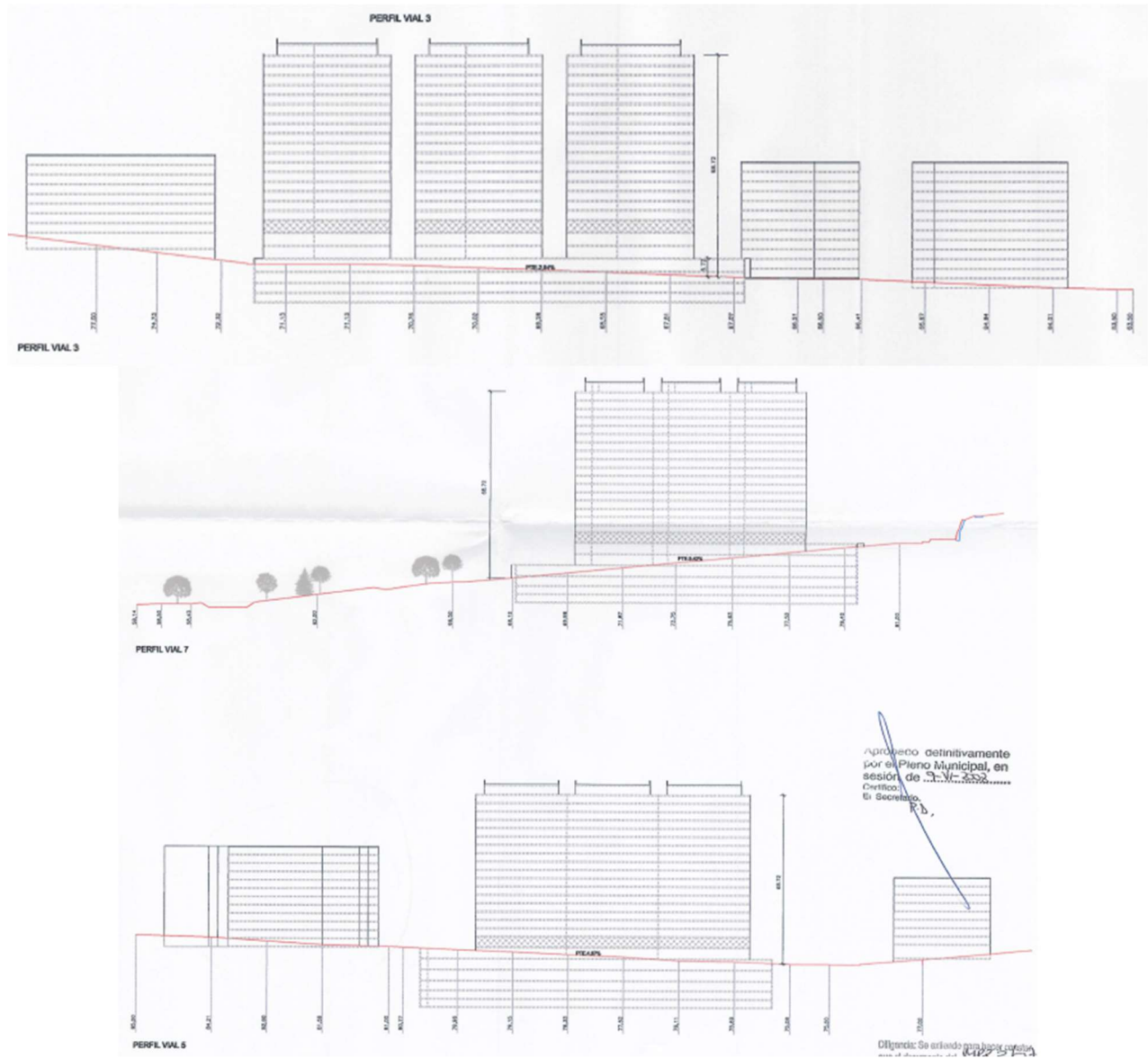
Plan Parcial - Plano de Ordenación PO-19

Ordenación Z4-R17L: 3 bloques independientes



Modificación Plan Parcial - Plano 10 (02.O.06)

Perfiles de ordenación Z4-R17L:



Modificación Plan Parcial - Plano 10 (02.O.06)

5. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Siguiendo las estipulaciones de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del presente Estudio de Detalle, se mantiene la práctica totalidad de los parámetros establecidos en ellas, y únicamente se incorporan algunos aspectos encaminados a mejorar la implantación de las edificaciones en el entorno. A continuación, se lleva a cabo un análisis de los puntos que se modifican de la propuesta inicial.

USO TERCIARIO

- Propuesta previa

La propuesta inicial propone una superficie de terciario bajo rasante en su práctica totalidad. Aunque de cara al espacio urbano esta solución podría funcionar, se considera que a nivel arquitectónico genera un déficit de salubridad al no alcanzar los criterios actuales de iluminación y ventilación. Esto limita también las posibilidades de usos terciarios, debido al carácter cerrado de los espacios.

También se plantea un zócalo en la totalidad de la parcela, destinado al uso terciario, comprendido entre la cota más baja de la manzana (67,40) y la más alta (80,35) cuya cubierta de la edificación que allí surja no supere la cota +84.

De esta forma, la volumetría propuesta genera un frente muy rotundo en el vial del Eje 3, que no sólo limita el espacio urbano vinculado a esta vía, si no que alcanza una escala que deshumaniza el frente.

- Estudio de Detalle

Este esquema busca mantener el zócalo unificador de las torres y una gran área concentrada, para no perder la esencia del plan inicial, pero adaptando los puntos anteriormente comentados.

La dotación del terciario se divide de forma que adquiera más fachada, mejorando así los espacios interiores gracias a su mayor aportación de luz. Se divide principalmente en 4 áreas: 3 situadas bajo las torres, con menos superficie, y un área desvinculada de las mismas, que concentra dos tercios de la edificabilidad terciaria.

De esta forma, se genera un zócalo unificador hacia el Eje 3, pero se quiebra su alzado, disminuyendo la escala del frente y eliminando la rotundidad de la línea continua de cornisa en el zócalo de la edificación. Esto también nos permite otorgar, mediante un alzado quebrado, áreas exteriores comunes asociadas al terciario en este eje. El resto del terciario se acumula entre los ejes 5 y 7.

Todo el comercial se plantea ejecutable en 3 plantas. Aprovechando el desnivel de la parcela, se plantean accesos a estas áreas desde distintas zonas comunes, situadas a distintas cotas. Esto no sólo beneficia a los locales por su mayor accesibilidad, si no que incentiva el uso y el tránsito a través de las zonas libres de la parcela.

La visibilización del uso terciario le da mayor salida comercial hacia espacios urbanos de calidad donde se genera una interacción urbana con los ciudadanos.

ESPACIOS LIBRES

- Propuesta previa

La distribución del área de cesión se concentra en la propuesta previa en la parte oeste de la parcela, entre los ejes 5 y 7, generando una gran plaza inaccesible desde el Eje 3. El estudio de la zona nos lleva a pensar que, debido a la proximidad de la parcela a la gran área libre central del Plan Parcial, una gran superficie libre carece de sentido, al ofrecer las mismas posibilidades de uso que este espacio.

- Estudio de Detalle

Se decide vincular áreas de cesión a los 3 viales, que a su vez tienen relación tanto con el uso residencial como con el terciario.

Para ello, se quiebra el alzado del zócalo del vial 3, que en la propuesta inicial llegaba hasta el límite de parcela, dotando así al terciario que se encuentra bajo las torres de zonas exteriores libres en su frente. Este gesto ayuda además a integrar esta parcela en el resto del conjunto, ya que las demás parcelas se retranquean de la alineación en este Eje.

Se dispone también un espacio libre entre las torres y el terciario independiente. Esto genera un vínculo entre los ejes 5 y 7, actuando como una plaza que une ambos ejes, mejorando la conexión urbana y al dotar el ámbito de más posibilidades de movilidad. Actúa a su vez de transición entre el terciario y el residencial.

Se plantea una conexión peatonal entre dicha plaza y los espacios libres vinculados al Eje 3, cuya ubicación estará vinculada con el desarrollo de la Torre 2, planteándose en la fase de Proyecto.

La escala de los espacios generados no compite con el área ajardinada central del ámbito, si no que posibilita otros usos.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- Propuesta previa

La altura que alcanzan las torres con SS+B+19 plantas (68,72m), supera con creces la altura del resto de la ordenación, generando además una gran sombra proyectada en su entorno.

- Estudio de Detalle

Se reduce la altura de las torres, pasando a SS+B1+B2+16, lo que supone una minoración significativa del impacto visual en el paisaje.

Además, este gesto disminuye la sombra que arroja el edificio, por lo que esta disminución mejora notablemente las condiciones de iluminación del área que rodea las torres, e incluso su relación entre ellas.

5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Siguiendo las ordenanzas de aplicación, el presente Estudio de Detalle mantiene la práctica totalidad de los parámetros establecidos en las ordenanzas reguladoras de la Modificación del Plan Parcial, y únicamente incorpora las modificaciones necesarias para la consecución de los objetivos establecidos.

Se tendrán en cuenta las siguientes definiciones para el articulado del presente Estudio de Detalle:

5.2.1 DEFINICIONES:

MANZANA

Es la definida por las alineaciones exteriores del Plan Parcial que son inalterables, excepto modificación del documento. El ámbito del presente Estudio de Detalle acoge la manzana entera Z4-R17L.

ZONA

Se entenderán por zonas, a efectos de este Plan, aquellas partes de la manzana que presentan una tipología uniforme, como es el caso de la Z4-R17L.

ZÓCALO

Se denominan zócalo las superficies destinadas al uso terciario hacia el vial Eje 3, en una altura de B + 1, dentro de las alineaciones en PB que marca la documentación gráfica.

FASES

Se denominan de este modo a las divisiones que se fijan en la manzana de cara a favorecer una ejecución en diferente espacio temporal.

5.2.2 PARÁMETROS QUE PERMANECEN

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Abarca la totalidad de la manzana.

ALCANCE DEL DOCUMENTO

El Estudio de Detalle es único para toda la manzana, aunque se posibilita su ejecución en diferentes fases.

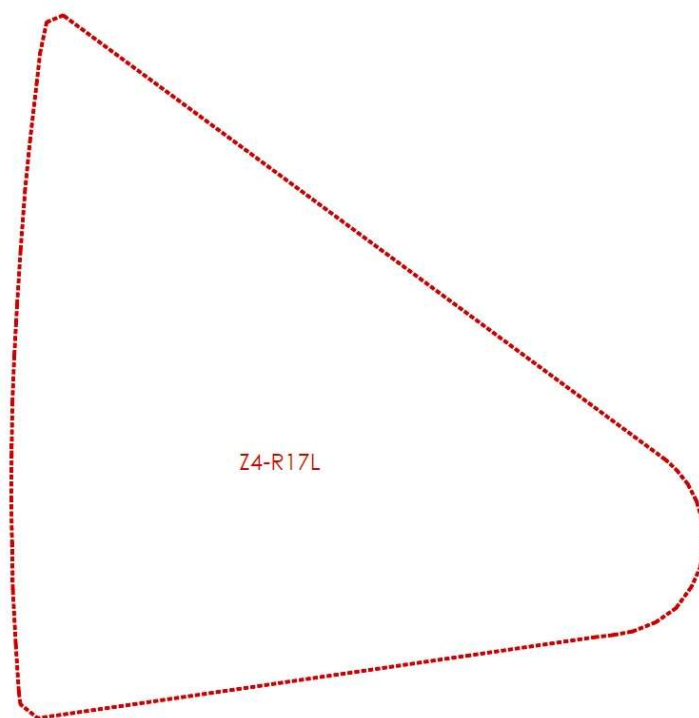


Figura 5.1 Delimitación de manzana Z4-R17L

PARCELA MÍNIMA

La fijada en esta Norma (208m² según Art.24 / Parcela mínima).

EDIFICABILIDAD

33.862 m² máximos de edificabilidad residencial

9.712 m² máximos de terciario/otros usos

OCUPACIÓN MÁXIMA

70% de la parcela, pudiendo llegar al subsuelo al 100%.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

En plantas sobre rasante la ocupación en planta podrá alcanzar un máximo del 70% de la superficie de la parcela edificable.

Los espacios libres entre bloques y los debidos a los retranqueos deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamiento en superficie que no podrán ocupar más del 25%.

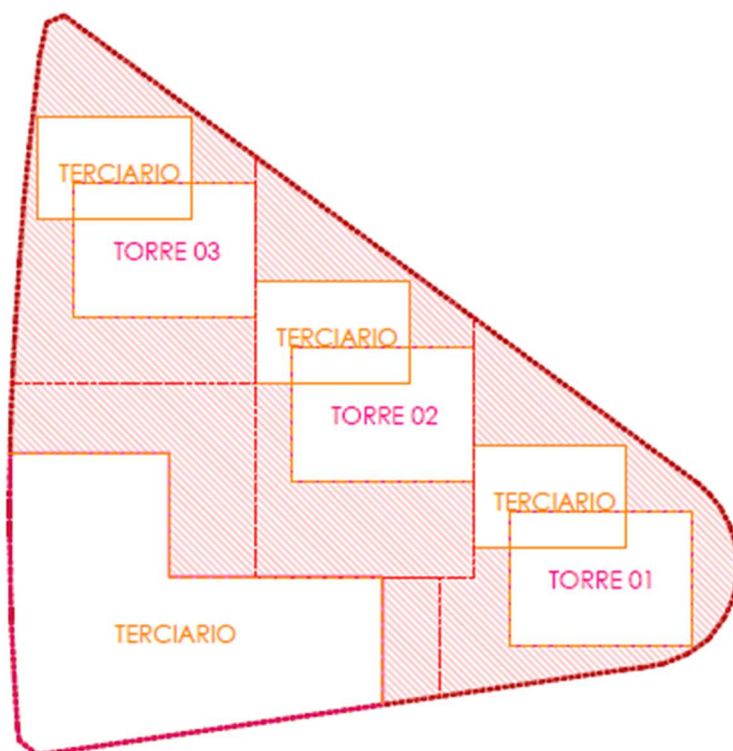


Figura 5.2 Ocupación y espacios libres

RASANTES INTERIORES DE PARCELAS

Para el interior de la manzana, la rasante será la definida por la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona que servirá de directriz a una superficie reglada que, apoyándose en sus linderos (calles y división con colindantes) cortará las alineaciones de los bloques y marcará la rasante interior, para ello bastará fijar las de cada vértice, pues la pendiente uniforme por cada dos de ellos será definición suficiente.

El espacio interior podrá configurarse con planos que no podrán diferenciarse en ninguno de sus puntos en más o menos de 1,50 m. de la traza que marca la superficie reglada.

ALTURAS REGULADORAS DE PLANTA

La altura libre de pisos, en viviendas, será como mínimo de 2,50 metros, con la salvedad establecida en las Normas de Habitabilidad que sean de aplicación.

La altura libre de pisos en planta baja destinada a usos terciarios en edificios residenciales será la que fije el P.G.O.M.

En garajes-aparcamiento se exige una altura libre mínima de 2,20 m., en cualquier punto, excepto en paredes, en las que las instalaciones podrán adosarse, sin que interfieran el aparcamiento de los vehículos. La altura máxima será de 4,40 m.

ESPACIOS LIBRES ENTRE BLOQUES

El Plan parcial define las zonas dentro de cada manzana, con dos letras, el número y en la zona Z4, que es lo que nos ocupa, con la letra R y un número.

Dentro de ellas aparecen uno o más bloques dejando libre un espacio.

La alineación exterior y la rasante exterior estarán definidas por las aceras de los viales que delimitan cada manzana.

Las rasantes de los espacios libres interiores de cada zona están definidas en el Plan Parcial, mediante planos de referencia, cuya cota podrá variar el Proyecto de Edificación, en más $\pm 1,50$ m, la establecida para estos planos.

NORMAS DE URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN INTERIOR DE PARCELAS PRIVADAS

Se definen a continuación las normas comunes de organización para todos los espacios libres, el interior de las parcelas privadas, con el fin de asegurar su calidad.

Bajo rasante, podrá ser edificada la totalidad de la superficie de la zona. Tal como figuran los planos PO-20 al PO-36 del Plan Parcial, parte de los espacios libres interiores estarán destinados al uso público en superficie, el resto podrán ser uso privado si se dan las condiciones de acuerdo, entre propietarios, del apartado anterior.

Cuando, en aplicación de las Ordenanzas, las diferencias de altura superen 1,80 m, será obligado ocultar el resto de la altura con taludes ajardinados de pendiente inferior al 100%.

Para salvar los desniveles interiores se proyectarán escaleras y rampas que resuelvan la accesibilidad.

El 60% de la superficie de estos espacios libres interiores deberá estar ajardinada, pudiendo destinarse el resto a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie, con la limitación del 25 % para estos últimos, incluyendo en la misma la ocupada por las rampas exteriores de acceso a garajes, que discurran por estos espacios.

Se permite la salida de ventilaciones de garaje, siempre que se sitúen a una distancia mínima de 5 m con respecto a las fachadas de la edificación, y sean tratadas en cuanto a diseño y acabados como elementos de mobiliario urbano, preferiblemente integrados en zonas ajardinadas.

El Plan Parcial define, dentro de cada zona, las áreas que habrán de destinarse al uso público en superficie; el resto de áreas de propiedad privada y uso privado podrán ser cerradas mediante elementos que no impidan su visión interior, garantizando mediante esta transparencia, la continuidad visual de los espacios libres. Se prohíbe el fraccionamiento mediante cerramientos del espacio interior, que habrá de configurarse como un todo unitario, para el uso y disfrute del conjunto de los propietarios de cada zona.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables, tanto peatonales como rodados, se podrán efectuar a través de las zonas de dominio público y de espacios libres privados.

APARCAMIENTO

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela, en plantas semisótano o sótano, plazas de garaje que garanticen el cumplimiento del estándar del Artículo 47 de la LOUG establecido en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, previendo en Plan Parcial la dotación del 25% de las mismas como públicas, restando por materializar el 75% restante a las edificaciones privadas, lo que equivale a la dotación de un número mínimo de 1,50 plazas por cada 100 m² edificables.

En cualquier caso, será el Proyecto de Edificación el que asegure, esta exigencia, o las que la superan por aplicación de la normativa del PGOM.

PATIOS

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1m en una longitud igual al 50% de la fachada.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75m de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m de fondo.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60m en cada extremo de la misma.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

CORNISAS Y ALEROS

El saliente mínimo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará el ancho de 1,00m.

CONDICIONES GENERALES

Serán las que el PGOM fiha para este uso.

5.2.3 ESTIPULACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación de esta manzana se modifica con el presente Estudio de Detalle, referido a la totalidad de la ordenación.

A continuación, se describen las condiciones que define el presente documento:

PARCELACIÓN

Las divisiones de las fincas para la ejecución de las diferentes fases se deben ajustar a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan Parcial, justificándose debidamente las excepciones a esta regla.

Se seguirá la regla de lindes rectos y a ser posible normales en las alineaciones.

Se establece una serie de divisiones en la manzana para facilitar la construcción por fases.

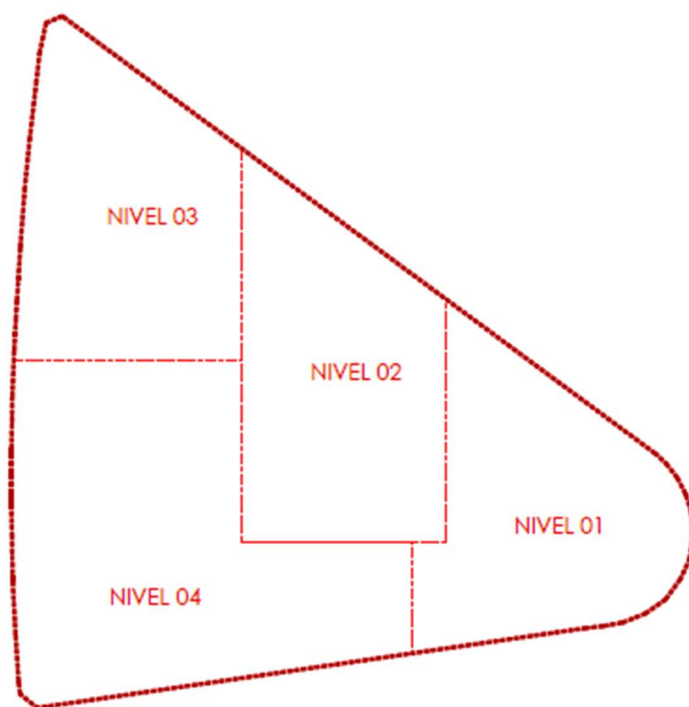


Figura 5.3 Niveles de desarrollo

USOS

Se fiján los usos principales de la manzana, fijando el uso residencial hacia el parque central de Plan Parcial, y 2/3 del comercial hacia el vial Eje 7.

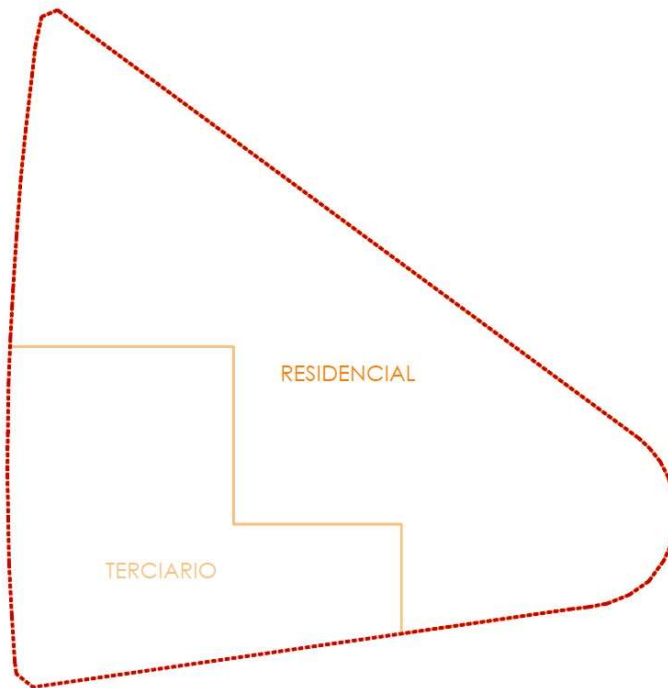


Figura 5.4 Usos

ÁREAS DE MOVIMIENTO (LÍNEAS DE EDIFICACIÓN EN LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL)

Dentro de cada división de la manzana se establecen unas áreas de movimiento para las futuras edificaciones.

A continuación se adjuntan planos explicativos de cada área de movimiento:

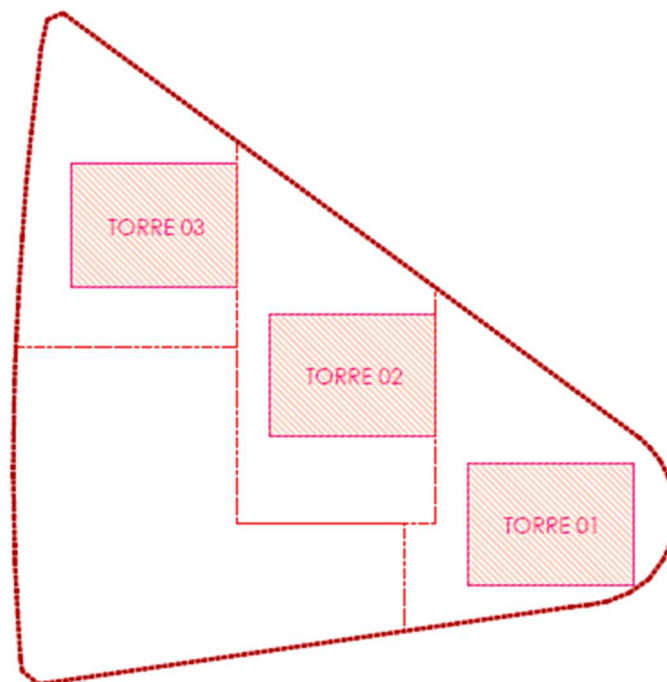


Figura 5.5 Área de movimiento del uso residencial

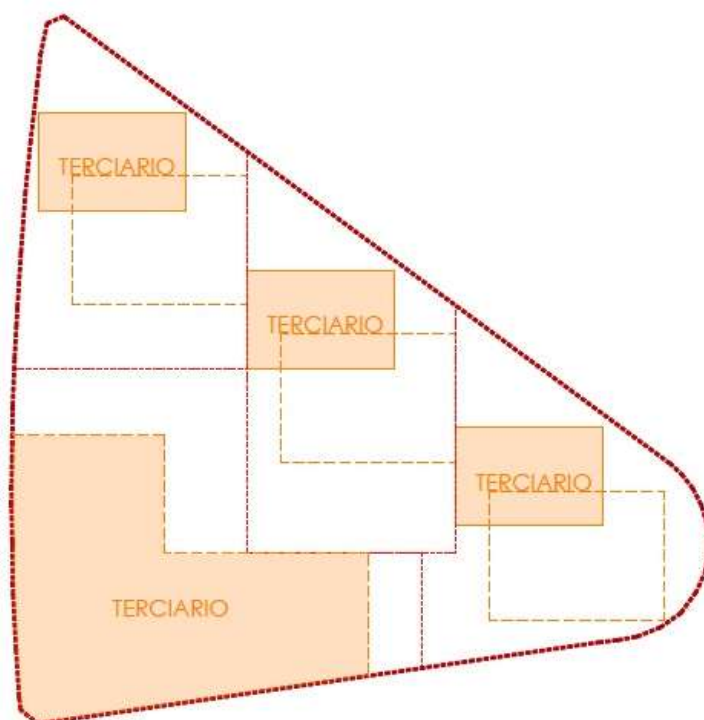


Figura 5.6 Área de movimiento del uso terciario

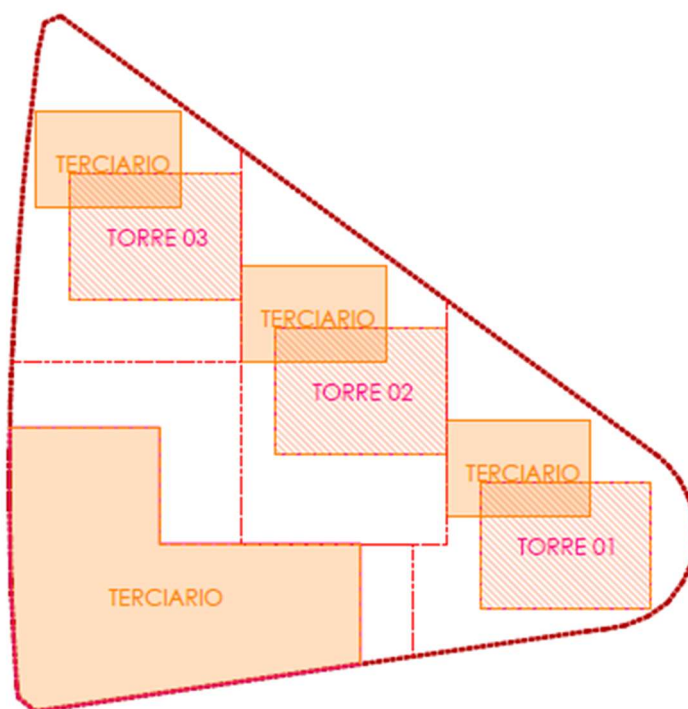


Figura 5.7 Áreas de movimiento superpuestas

EDIFICABILIDAD

33.862 m² máximos de edificabilidad residencial, asignados del siguiente modo a cada fase:

- Torre 01: 11.284 m²
- Torre 02: 11.284 m²
- Torre 03: 11.284 m²

9.712 m² máximos de terciario/otros usos.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN

En plantas bajo rasante se permite la ocupación en su totalidad de la parcela edificable.

ALINEACIONES

Se fija la alineación que debe cumplir el uso terciario hacia los viales Eje 5 y Eje 7, al menos en el 80% de la longitud del frente indicado en el área de movimiento.

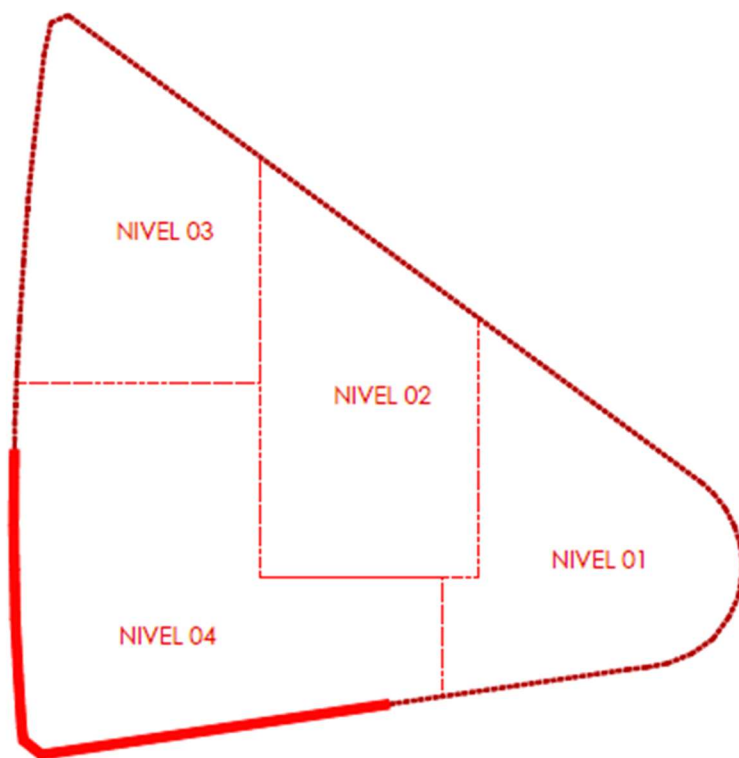


Figura 5.8 Alineaciones

RETRANQUEOS

-En planta baja hacia el Eje 3 los retranqueos vienen definidos en los planos de este Estudio de Detalle.

-En planta baja el comercial debe separarse 16m del conjunto edificatorio definidos por las torres.

-De las edificaciones en altura por encima del zócalo:

La edificación guardará una separación igual a H/3 de su altura de coronación, respecto al eje del vial denominado como Eje 3 o del espacio libre público al que dé frente la parcela. Cuando las alineaciones de esta edificación sean oblicuas a dicho eje, la medida se hará en el centro de ellas, y perpendicular a la directriz de la calle.

En los espacios libres podrán realizarse construcciones destinadas a pabellón de portería con dimensión máxima de 10m² y una planta de altura, no computables a efectos de edificabilidad que podrá adosarse a la alineación.

-Separación entre edificaciones:

En tanto tengan como elemento común 2 plantas sobre rasante, se entenderá que estamos ante un edificio único.

El conjunto formado por las 3 edificaciones en altura se separará como mínimo 16m del área de movimiento del terciario ubicado al oeste de la parcela.

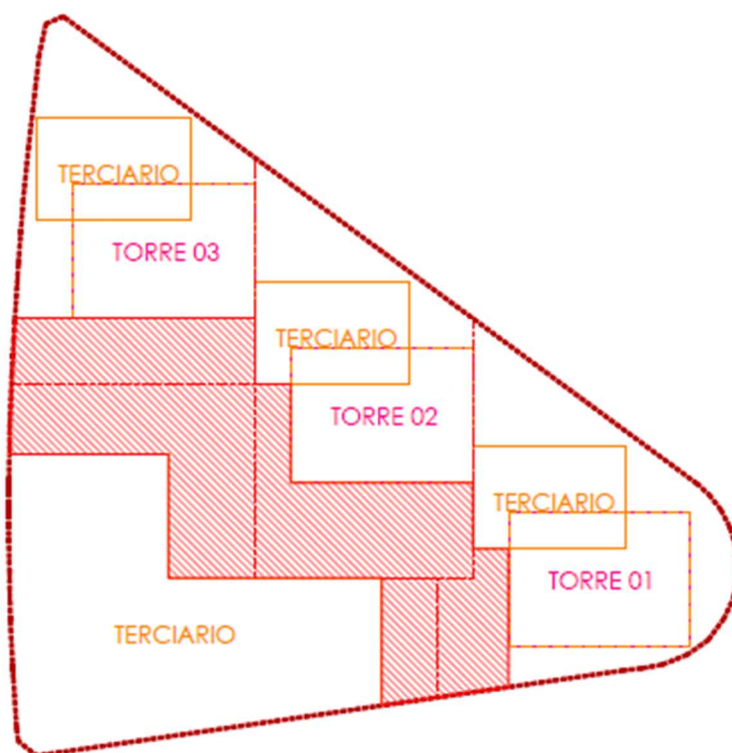


Figura 5.7 Retranqueos

ALTURA MÁXIMA

SS+B1+B2+16 plantas altas.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (COTAS DE IMPLANTACIÓN Y ALTURAS MÁXIMAS)

La altura de la edificación se contiene en los planos de ordenación de este Estudio de Detalle (ED.01, ED.02 y ED.03), donde se establecen en planta las cotas de rasante y en alzado las de altura de la edificación, referidas a los extremos de los bloques, quedando así totalmente definido el volumen de cada uno de ellos.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades:

DISTANCIA VERTICAL Y NÚMERO DE PLANTAS. Cuando las Normas Zonales señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

Las alturas de las edificaciones, en número de plantas, son las que se establecen, en los planos de este Estudio de Detalle. El número de plantas, se establece, salvo lo dispuesto en las Normas Zonales, contabilizando única y exclusivamente la planta baja y las plantas

superiores a la baja que tengan esa consideración, en la fachada en contacto con la vía pública.

Las alturas máximas de la edificación están definidas por un plano horizontal, acotado gráficamente en los correspondientes alzados de cada vial circundante.

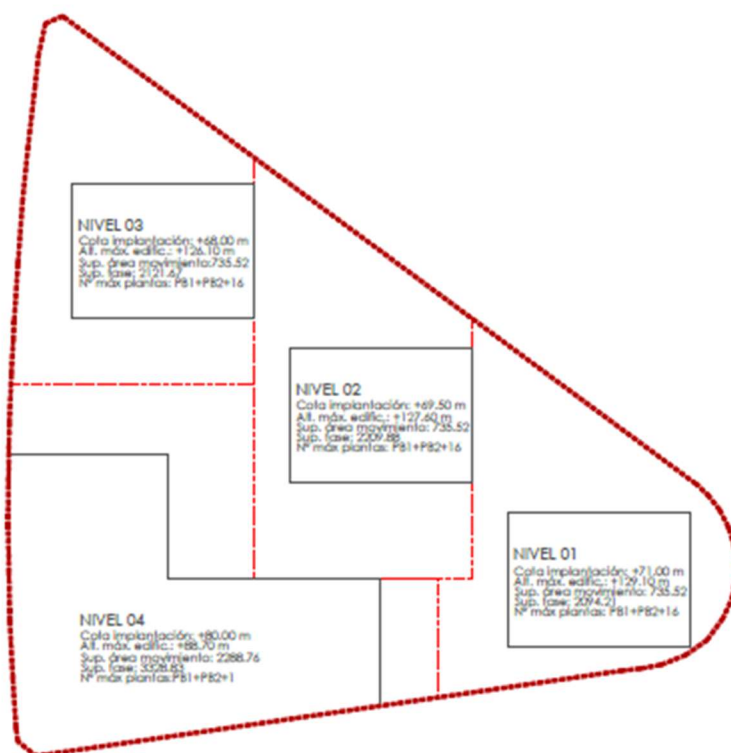
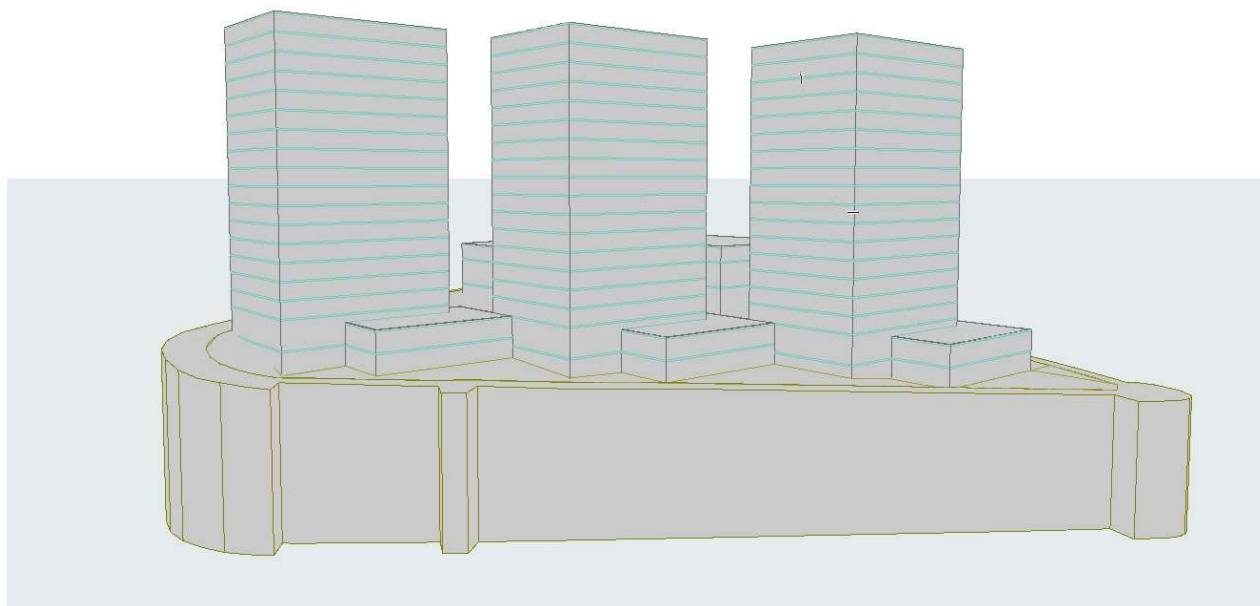


Figura 5.8 Cotas de implantación y alturas máximas

VOLÚMEN MÁXIMO EDIFICABLE

El volumen máximo edificable viene definido por las áreas de movimiento y las alturas máximas definidas en este Estudio de Detalle.



SALIENTES Y VUELOS

Los balcones y miradores no tendrán limitación de longitud.

CONDICIONES DE ESTÉTICA

No existen limitaciones de longitud ni de fondo edificable, pues lo que se ha de buscar es el aspecto formal más acorde con la posición y forma de esta manzana.

-Desarrollo en uno o varios edificios.

-Condiciones estéticas: Las fijadas anteriormente en el Art.20 de la Modificación del P.P.

En las edificaciones se procurará la unidad de diseño y los materiales a emplear serán también uniformes o al menos no discordantes, con un diseño moderno y atemporal, que maneje las tonalidades, las texturas y los elementos ornamentales con rigor y armonía.

La totalidad de los planos de fachada tendrán el mismo tratamiento y la superficie mínima de acristalamiento será del 50%.

A la hora de señalar los materiales de acabado se tendrán en cuenta no sólo criterios de tipo estético sino también de carácter práctico y de mantenimiento, minorizando aquellos que por su corta vida encarezcan a la larga el producto resultante.

Se ofrece libertad de cara a la elección de los materiales de fachada, garantizado en todo momento la estabilidad, durabilidad y estética.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se permiten construcciones vinculadas a la edificación, como casetones de ascensores, chimeneas o elementos análogos.

CONFIGURACIÓN DE LA ÚLTIMA PLANTA

Este Estudio de Detalle plantea para la última planta una consideración especial, posibilitando la formalización de un espacio destinado a terrazas en los bordes perimetrales de las alineaciones de forma que el volumen de esta última planta quede retranqueado de la línea de fachada. Se deja abierta la opción de mantener la formalización de la fachada en el perímetro de esta planta, así como de materializar las terrazas, si la solución volumétrica del Proyecto de Edificación lo aconseja.

ALTURA DE PISOS

La altura mínima de pisos será de las Normas Generales del PGOM.

SÓTANOS Y SEMISÓTANO

Se permitirán sótanos y semisótano, estos deberán destinarse a los usos compatibles con el característico de la edificación.

Las cotas del pavimento de la planta baja, en los edificios residenciales, se señalarán por los proyectos en relación con la rasante de la acera en contacto con el edificio, o espacio libre interior de parcela.

Los sótanos y semisótanos, se dedican preferentemente a almacenes, garajes, cuartos de instalaciones, bodegas, despensas y trasteros.

Se prohíbe el uso de Vivienda.

La altura libre en sótanos y semisótanos, no será inferior a 2,20 metros.

5.3 CUADRO URBANÍSTICO

NORMATIVA	Normativa
PLANEAMIENTO VIGENTE	Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de 2013 de A Coruña
	Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable S-2 "San Pedro de Visma", 2008
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Zona 4 R-17
SERVICIOS EXISTENTES	Pendientes de ejecución del Proyecto de Urbanización
Uso Característico	Residencial colectivo
Edificabilidad	33.862 m² máximos de edificabilidad residencial Torre 1: 11.284 m² Torre 2: 11.284 m² Torre 3: 11.284 m² 9.712 m² máximos de terciario/otros usos
Parcela mínima	208 m² según Art.24 9.755 m²
Ocupación	70% de la parcela, pudiendo llegar al subsuelo al 100%.
	60% de espacios libres deben estar ajardinado <25% de espacios libres para aparcamiento en superficie
Áreas de movimiento	Según planos
Rasantes	1,50m por encima o por debajo de la superficie obtenida a partir de la diagonal trazada entre los vértices que marcan la pendiente máxima de cada zona (...).
Retranqueos	Según planos.
Alineaciones	Según planos
Altura máxima	SS+B1+B2+16
Aparcamientos	1,5 plazas / 100 m² edificables
Patios	Se admiten abiertos, cerrados, de parcela y cerrados
Altura libre planta de pisos	2,50 m
Altura libre sótanos	2,20 m
Salientes y vuelos	Balcones y balconadas 0,75m de fondo
	Miradores y galerías 1,00m de fondo
	Balcones y miradores sin limitación de L
	Balconadas y galerías L max: L fachada – 0,60 a cada extremo
H libre sobre acera	4,00m

6. SOLEAMIENTO

Se realiza un análisis de soleamiento para evaluar las condiciones de exposición solar en el ámbito de actuación. Este análisis tiene como objetivo determinar la cantidad de luz solar directa e indirecta que llega a diferentes partes de la manzana durante diferentes momentos del día y del año, según la ordenación propuesta.

Para llevar a cabo este análisis, es necesario considerar varios factores, como la ubicación geográfica, la topografía, la orientación de los edificios y la presencia de elementos que puedan generar sombras, como árboles o estructuras cercanas.

En este Estudio de Detalle se determinan las **orientaciones** de los edificios dentro de la manzana, y para ello se acotan áreas de movimiento. Estas directrices marcan las fachadas principales de cada volumen residencial, dirigiendo las aristas del paralelepípedo hacia los cuatro puntos cardinales, lo que genera que las cuatro fachadas aprovechen al máximo la iluminación natural y reducir, de este modo, la necesidad de iluminación artificial.



De esta forma se identifican y evalúan las **sombras** arrojadas por las edificaciones previstas en la manzana.

El análisis de las sombras arrojadas en diferentes momentos del día y del año muestran como la independencia volumétrica de las tres torres se mantiene en sus sombras proyectadas, gracias a la suficiente separación entre ellas.

Las sombras pueden tener un impacto significativo en la disponibilidad de luz solar directa en determinadas áreas del terreno, como pueden ser los accesos a las torres, o a las zonas dedicadas a uso comercial. Es necesario estudiar cómo los diferentes edificios en la manzana se relacionan entre sí en términos de sombras y acceso a la luz solar. Algunos edificios pueden bloquear la luz solar directa a otros, lo que puede influir en el diseño y la distribución de las aberturas de las ventanas y en la elección de los materiales de construcción.



La ordenación propuesta busca asegurar la iluminación de los accesos a las edificaciones, evitando espacios urbanos estrechos y/o carentes de ventilación.

En el análisis realizado se estudian los cambios que genera la reducción de la altura máxima de las torres.

En la propuesta previa del Plan Parcial la altura que alcanzan las torres es de 68,72m (SS+B+19), superando con creces la altura del resto de la ordenación lo que genera además una gran sombra proyectada en su entorno.

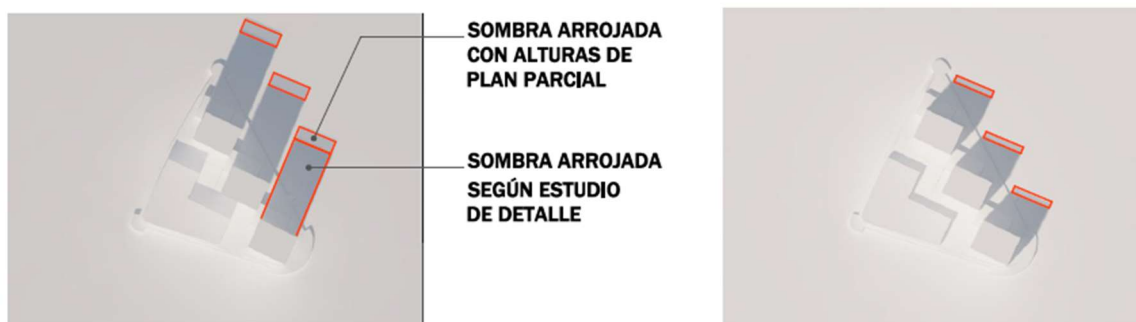


En el presente Estudio de Detalle se plantea reducir la altura de las torres, pasando a (SS+B1+B2+16), lo que supone una minoración significativa del impacto visual en el paisaje y disminuye la sombra que arroja el edificio.

Esta disminución mejora notablemente las condiciones de iluminación del área que rodea las torres, e incluso su relación entre ellas.



Una vez realizado el análisis se realiza una comparativa entre ambas opciones para valorar el impacto del cambio, donde se indica en rojo la diferencia de superficie sombreada



Comparativa soleamiento 21 de marzo a las 16:00

Comparativa soleamiento 21 de junio a las 16:00

Con esta modificación se reduce considerablemente la proyección de las sombras generadas por las torres de viviendas, lo que mejora la calidad de vida de los residentes y se permite una mayor luz solar en las áreas circundantes. Esto mejora la calidad de vida de los residentes, ya que la exposición a la luz natural tiene beneficios para la salud.

De esta forma también se busca preservar el entorno urbano ya que una sombra excesiva generada por edificios altos puede afectar negativamente a la estética y el carácter de la zona. Al reducir la altura de las torres de viviendas, se respeta la apariencia y la escala de los edificios circundantes, manteniendo así la coherencia arquitectónica.

Dada la existencia de una zona verde al este de la manzana objeto de este Estudio de Detalle, esta reducción de altura reduce la afección al parque, plaza y otras áreas públicas, lo que amplía su utilidad y disfrute para los residentes y visitantes. Al disminuir la altura de los edificios, se permite una mayor entrada de luz solar en estos espacios, lo que favorece su uso y contribuye a la salud y el bienestar de la comunidad.

Se trata de fomentar la sostenibilidad ambiental pues la reducción de la sombra arrojada por las torres de viviendas aportar beneficios en ese sentido, tal y como se desarrolla en el siguiente apartado.

7. SOSTENIBILIDAD

7.1 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Con el fin de promover la sostenibilidad y minimizar el impacto ambiental, se consideran diversos aspectos en el diseño, los materiales utilizados, el uso de energías renovables, sistemas de climatización y ventilación eficientes, así como la reducción de emisiones durante el proceso de construcción.

El diseño arquitectónico de las torres se concebirá teniendo en cuenta los principios de eficiencia energética y la máxima entrada de luz solar durante todo el día. Se han aplicado criterios de orientación de las fachadas para aprovechar al máximo la iluminación natural y reducir la necesidad de iluminación artificial. Además, se valorará la inclusión de un sistema de protección solar mediante elementos como persianas o vidrio de control solar, que regularán la entrada de luz y calor en función de las condiciones climáticas, contribuyendo así a la reducción del consumo energético.

La reducción de la altura de las torres respecto a lo planteado en el Plan Parcial aumenta la exposición a la luz solar del parque ubicado al este de la manzana, reduciendo así la necesidad de iluminación artificial durante el día, lo que a su vez puede disminuir el consumo de energía eléctrica. Además, una mayor disponibilidad de luz natural puede facilitar la instalación de sistemas de energía solar en los edificios.

En ese sentido, el conjunto edificatorio estará equipado con sistemas de generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables, como paneles solares fotovoltaicos ubicados en las cubiertas de las torres. Estos sistemas permitirán aprovechar la energía solar y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, disminuyendo así las emisiones de gases de efecto invernadero y contribuyendo a la mitigación del cambio climático.

En caso de sistemas de climatización y ventilación se implementarán de bajo consumo energético.

En cuanto a los materiales utilizados se fomentará la economía circular y la reducción de las emisiones derivadas del transporte.

El proceso de construcción se llevará a cabo considerando la reducción de emisiones durante la obra. Se dará preferencia a los materiales que permitan una mayor eficiencia en términos de tiempo y recursos, minimizando la generación de residuos y las emisiones asociadas a la construcción in situ. Además, se implementarán medidas de gestión adecuadas para controlar y reducir el impacto del ruido, la emisión de partículas y otros efectos negativos durante el proceso constructivo.

A nivel estético se modifica el porcentaje de superficie acristalada de las torres, equiparándolo a las condiciones del resto del Plan Parcial del que forma parte la manzana, pasando del 60% al 50%.

Al reducir la cantidad de acristalamiento en la fachada, se reduce la pérdida calorífica en invierno y la ganancia de calor en verano. Esto disminuye la carga térmica del edificio y reduce la necesidad de utilizar sistemas de calefacción y refrigeración, lo que a su vez reduce el consumo de energía.

Se considera que el 50% es una fracción suficiente de fachada dedicada a iluminación pues un acristalamiento excesivo en una fachada puede provocar deslumbramiento y dependencia excesiva de sistema de control solar. Al reducir el acristalamiento y utilizar estrategias de diseño adecuadas, como la ubicación estratégica de ventanas y la utilización de soluciones constructivas en fachada, se puede maximizar la entrada de luz natural y minimizar la necesidad de iluminación artificial durante el día. Esto contribuye a reducir el consumo de energía asociado con la iluminación artificial, mejorando la eficiencia energética.

En ese sentido, a medida que se ha incrementado la conciencia sobre la importancia de la eficiencia energética y la necesidad de mitigar el cambio climático, los gobiernos y las instituciones han promovido activamente la adopción de medidas para mejorar la eficiencia energética en diversos sectores.

En el ámbito de la construcción, por ejemplo, se han introducido normativas y códigos de construcción más estrictos que promueven el uso de materiales y tecnologías eficientes desde el punto de vista energético. Estas normativas establecen requisitos mínimos de aislamiento térmico, eficiencia en sistemas de climatización y iluminación, entre otros aspectos. Sirva de ejemplo las certificaciones energéticas y etiquetas que informan a los consumidores sobre el consumo energético de los edificios y los productos.

Estos cambios normativos y medidas de eficiencia energética han tenido un impacto significativo en la reducción de los consumos de energía. A medida que se han implementado y adoptado estas medidas, se ha observado una disminución en el consumo energético de las edificaciones. Se espera que la tendencia de reducción del consumo de energía se mantenga en las próximas décadas.

No puede obviarse la influencia de la pandemia provocada por el COVID-19 y sus consecuencias en el modo de vida de los seres humanos y sus preferencias respecto a lo que a vivienda se refiere.

A medida que las restricciones y el distanciamiento social se volvieron más comunes, las personas han buscado alternativas para disfrutar del aire libre sin tener que salir de sus hogares. Esto ha llevado a un aumento en la valoración de las terrazas y espacios exteriores privados.

Esta nueva tendencia ha afectado la forma en que se diseñan y construyen los edificios de viviendas. Anteriormente, la mayoría de los edificios residenciales se caracterizaban por tener fachadas planas y grandes áreas de acristalamiento, lo que permitía una mayor entrada de luz natural pero también aumentaba la dependencia de sistemas de climatización y aumentaba la exposición al ruido exterior.

Sin embargo, con la mayor demanda de espacios al aire libre, se ha observado un cambio en el diseño de las fachadas de los edificios de viviendas. En lugar de fachadas planas y uniformes, se están incorporando elementos de diseño que quiebran la fachada, creando terrazas, balcones o patios en diferentes niveles. Estas zonas exteriores permiten a los residentes disfrutar del aire libre y tener un espacio privado al mismo tiempo.

Este enfoque de diseño tiene varias ventajas. En primer lugar, al generar zonas exteriores en la fachada, se reduce la necesidad de un mayor acristalamiento. Esto significa que se puede limitar la cantidad de vidrio utilizado en la fachada, lo que a su vez reduce la transferencia de calor y frío entre el interior y el exterior, disminuyendo así la carga térmica del edificio. Además, al romper la fachada, se pueden crear espacios sombreados que ayudan a controlar la radiación solar directa, lo que reduce la necesidad de sistemas de enfriamiento y mejora la eficiencia energética.

Además de los beneficios energéticos, la inclusión de terrazas y espacios exteriores en los edificios residenciales también mejora la calidad de vida de los residentes. Estos espacios ofrecen oportunidades para el esparcimiento al aire libre, el cultivo de plantas, la socialización y la conexión con la naturaleza, lo que se ha vuelto especialmente importante durante la pandemia.

La ubicación del conjunto edificatorio al futuro parque central del Plan Parcial, con vistas hacia la ciudad, fomentará la conexión con la naturaleza y ofrecerá espacios de esparcimiento para los residentes y la comunidad.

7.2 SOSTENIBILIDAD SOCIAL

Con el fin de promover la sostenibilidad social y mejorar la calidad de vida de los residentes, se han considerado diversos aspectos en el diseño, los espacios comunes, la seguridad, la perspectiva de género y la generación de espacios de calidad sobre rasante.

Se ha prestado especial atención a la distribución de las torres, estableciendo una separación entre ellas que permita la generación de zonas intermedias de calidad. Estas áreas contarán con buen soleamiento y ventilación, evitando la aparición de espacios residuales urbanos, inseguros o de baja calidad. Se promueve un diseño que fomenta la integración y la cohesión social, ofreciendo espacios públicos de calidad que inviten al uso y mejoren la calidad de vida de los residentes.

El diseño del conjunto edificatorio contempla la creación de espacios democráticos que cumplan con las normativas locales y estatales, y fomenten la participación y la interacción entre los residentes. Se busca la inclusión de espacios comunitarios con las áreas verdes del entorno, como el parque situado frente al edificio, que generen oportunidades de encuentro y convivencia. Estos espacios serán accesibles y adaptados a las necesidades de todas las personas, garantizando la igualdad de oportunidades y la participación activa de la comunidad.

El aparcamiento se ubicará en el subsuelo, liberando así espacios de calidad sobre rasante. Esta decisión permitirá generar áreas de esparcimiento, zonas verdes y otros espacios comunitarios que contribuyan al bienestar de los residentes. Se promoverá así un entorno urbano amigable, fomentando la actividad física, el juego y la interacción social, creando un ambiente favorable para la salud y el bienestar de la comunidad.

La seguridad de los residentes será un aspecto prioritario en el diseño del edificio. Además, se prestará especial atención al urbanismo con perspectiva de género, considerando las necesidades específicas de mujeres, niños y personas vulnerables. Se promoverá un entorno seguro, inclusivo y libre de violencia, donde todas las personas se sientan protegidas y cómodas.

En este apartado se incluye, teniendo en cuenta la perspectiva de género, el análisis de riesgos en el ámbito, en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El proyecto buscará promover la diversidad y la cohesión social, facilitando la integración de diferentes grupos poblacionales y respetando la identidad cultural del barrio del Ventorrillo. Se fomentará la participación de la comunidad en la toma de decisiones y se impulsarán iniciativas de participación ciudadana, como la creación de comités vecinales o la realización de actividades y eventos comunitarios. Se buscará la colaboración con organizaciones locales para fortalecer los lazos sociales y promover la igualdad de oportunidades.

El presente Estudio de Detalle para la manzana Z4-R17L consta de 43 PÁGINAS (incluida ésta) numeradas de la 1 a la 43.

A Coruña, julio de 2023

Los Arquitectos

Álvaro P. Romero Gil-Delgado
COAG 979

Hugo Romero Novás
COAG 4654