

MEMORIA

- 1. AGENTES**
- 2. INTRODUCCION Y OBJETO**
- 3. ANTECEDENTES**
 - 3.1 PLAN PARCIAL SUP-4R
 - 3.2 PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION
 - 3.2.1 AMBITO Y EMPLAZAMIENTO
 - 3.2.2 CARACTERISTICAS FISICAS
 - 3.2.3 ORDENACION PREVISTA
- 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
 - 4.1 EXPOSICION DE MOTIVOS
 - 4.2 OBJETIVO DE LA MODIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL SUP-4R
- 5. CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL SUP-4R**
 - 5.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y FINALIDAD
 - 5.2 ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
 - 5.3 JUSTIFICACION DE LOS VOLUMENES PROPUESTOS
 - 5.4 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DECRETO 35/2000
ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS
ARQUITECTONICAS
 - 5.5 CONDICIONES DE HABITABILIDAD CUMPLIMIENTO DEL
DECRETO 29/2010 NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE
GALICIA
 - 5.6 ORDENANZAS DE APLICACION
 - 5.6.1 ORDENANZA R.U.P. VIGENTE
 - 5.6.2 ORDENANZA R.U.P. MODIFICADA
 - 5.6.3 ORDENANZA PROPUESTA
 - 5.7 AFECCIONES SOBRE LAS PARCELAS
- 6. CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y EDIFICABILIDADES**
 - 6.1 CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y
EDIFICABILIDADES
 - 6.2 CUADRO COMPARATIVO DE OCUPACION Y EDIFICABILIDADES

DOCUMENTACION LEGAL

ANEXO PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

DOCUMENTACION GRAFICA. PLANOS

- 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2 ESTADO ACTUAL P.P. SUP-4R. ZONIFICACION
- 3 ESTADO ACTUAL P.P. SUP-4R. ALINEACIONES
- 4 ESTADO ACTUAL P.P. SUP-4R. PARCELACION
- 5 ESTADO REFORMADO. ZONIFICACION SEGUN MODIFICACION P.P. SUP-4R
- 6 ESQUEMAS COMPARATIVOS DE SEPARACION EN PLANTA DEL VOLUMEN EDIFICADO
- 7 SECCIONES. ORDENANZA RUAISLA-2

1. AGENTES

Solicitante: JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP-4R. OLEIROS, con C.I.F. V-15.718.208 y domicilio a efectos de notificación en la C/Costa Rica 5, 5º Comercial, 15004 Ayuntamiento de La Coruña.

Arquitecto: JOSÉ MANTIÑÁN SOLER, D.N.I. 32.418.224-T, Arquitecto colegiado nº 1.048 en la Delegación de La Coruña del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, con domicilio Profesional en Plaza de Santa Catalina, nº 139, 5º, 15003, Ayuntamiento de La Coruña.

2. INTRODUCCION Y OBJETO

Se redacta el presente documento denominado “Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial SUP-4R”, cuyo documento modificado fue aprobado definitivamente el 24 de noviembre de 2005, para redactar una nueva ordenanza de aplicación que regule en la manzana M1 (parcelas 1 a 11); en la M2 (parcelas 1 a 6); en la M8 (parcelas 1 a 14); en la M9 (parcelas 1 y 2); y en la M11 (parcelas 11, 12, 13 y 14); es decir, para las parcelas de tipología residencial unifamiliar pareada (R.U.P.) reflejadas anteriormente.

La intención del documento, es generar un marco normativo más adecuado a la realidad del terreno, y que permita una respuesta arquitectónica acorde con el diseño del Plan Parcial, de las características del entorno y la demanda del mercado, que se corresponde con la de los futuros usuarios.

El presente documento se redacta por encargo de la Junta de Compensación SUP-4R. Oleiros.

La numeración y denominación asignada a estas parcelas es la que figura en el Plan Parcial.

La fecha de aprobación definitiva de este Plan Parcial fue el 3 de marzo de 2003, el 24 de noviembre de 2005 se aprobó definitivamente un documento modificado del Plan parcial en el que se recogían las sentencias recaídas en los recursos nº 4879/2003 y 4683/2002 del TSJ de Galicia.

La numeración, superficies y aprovechamientos asignados a cada una de las parcelas, así como su identificación y posición dentro del diseño del Plan Parcial, figuran respectivamente en el cuadro de la pag. Nº 17 del Plan Parcial.

Se reproduce a continuación el cuadro donde figuran las numeraciones, superficies y edificabilidad de la totalidad de las parcelas objeto del presente documento, así como la identificación de los propietarios de las parcelas que han manifestado su interés en la redacción de este documento y que en definitiva son quienes promueven la presente Modificación del Plan Parcial del PP-4R de Oleiros.

Parcelas	Propietario	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
M1-1	(50%) M ^a Luisa Pereiro Temprano (50%) Sociedad de gananciales formada por: Dña. M ^a Luisa Pereiro Temprano D. Jacobo José Rey Goldar	310,00	217,00
M1-2	(50%) M ^a Luisa Pereiro Temprano (50%) Sociedad de gananciales formada por: Dña. M ^a Luisa Pereiro Temprano D. Jacobo José Rey Goldar	300,00	210,00
M1-3	(50%) M ^a Luisa Pereiro Temprano (50%) Sociedad de gananciales formada por: Dña. M ^a Luisa Pereiro Temprano D. Jacobo José Rey Goldar	300,00	210,00
M1-4	(50%) M ^a Luisa Pereiro Temprano (50%) Sociedad de gananciales formada por: Dña. M ^a Luisa Pereiro Temprano D. Jacobo José Rey Goldar	300,00	210,00
M1-5	Mariñas Fernández Conde S.L.	300,00	210,00
M1-6	Mariñas Fernández Conde S.L.	300,00	210,00
M1-7	Mariñas Fernández Conde S.L.	319,00	223,00
M1-8	Mariñas Fernández Conde S.L.	319,00	223,00
M1-9	Mariñas Fernández Conde S.L.	314,00	220,00
M1-10	Mariñas Fernández Conde S.L.	312,00	218,00
M1-11	Lumieira S.L.	324,00	228,00
M2-1	Urbanización Minucha S.L.	311,00	218,00
M2-2	Urbanización Minucha S.L.	339,00	237,00
M2-3	Urbanización Minucha S.L.	342,00	239,00
M2-4	Urbanización Minucha S.L.	341,00	239,00
M2-5	Urbanización Minucha S.L.	335,00	235,00

M2-6	Urbanización Minucha S.L.	330,00	231,00
M8-1	Manuela Carro Ramos	313,00	219,00
M8-2	(39,04%) Dña. Manuela Carro Ramos (60,96%) Ayuntamiento de Oleiros	313,00	219,00
M8-3	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-4	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-5	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-6	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-7	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-8	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-9	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-10	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-11	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-12	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-13	Mariñas Fernández Conde S.L.	313,00	219,00
M8-14	Mariñas Fernández Conde S.L.	423,00	297,00
M9-1	Remigio Varela Becerra	342,50	240,00
M9-2	Remigio Varela Becerra	342,50	240,00
M11-11	Ayuntamiento de Oleiros	313,00	219,00
M11-12	Ayuntamiento de Oleiros	313,00	219,00
M11-13	Ayuntamiento de Oleiros	294,00	206,00
M11-14	Constructora Eshor S.L.	233,00	163,00

3. ANTECEDENTES

Se reflejan a continuación, de forma resumida y breve, las fechas y documentos urbanísticos, que hasta la fecha han configurado la realidad urbanística de las parcelas objeto de esta modificación del Plan Parcial.

3.1 PLAN PARCIAL SUP-4R

El Plan General de Ordenación Municipal del Ayo. de Oleiros que contemplaba el desarrollo del sector SUP-4R fué el aprobado definitivamente el 5 de mayo de 1997 vigente hasta la aprobación del que actualmente está en vigor, y que fue aprobado definitivamente el 11 de marzo de 2009.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2003, el 24 de noviembre de 2005 se aprobó definitivamente un documento modificado del Plan Parcial en el que se recogían las sentencias recaídas en los recursos nº 4879/2003 y 4683/2002 del TSJ de Galicia.

Posteriormente se redactó el Proyecto de Urbanización en base al cual se han ejecutado las obras, encontrándose el ámbito consolidado en su urbanización, en este momento ya se han ejecutado las edificaciones correspondientes a las manzanas con tipología de vivienda plurifamiliar, de las manzanas con tipología de vivienda unifamiliar se han construido solo algunas.

3.2 PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION

3.2.1 AMBITO Y EMPLAZAMIENTO

Las parcelas objeto de esta modificación se sitúan en el borde norte y la zona central del sector contemplado en el Plan Parcial del SUP-4R, contiguas a viales creados por la urbanización del ámbito. Se trata de zonas de escasa pendiente definidas en ambos casos, por uno, dos e incluso por tres lados en contacto con el viario del ámbito.

Se corresponden con las parcelas (1 a 11) de la manzana M-1, las parcelas (1 a 6) de la manzana M-2, las parcelas (1 a 14) de la manzana M8, las parcelas (1 y 2) de la manzana M9 y las parcelas (11, 12, 13 y 14) de la manzana M11.

3.2.2 CARACTERISTICAS FISICAS

Las parcelas objeto de la modificación tienen superficies comprendidas entre los 233,00 m² de la parcela M11-14 y los 423,00 m² de la parcela

M8-14. Las superficies de todas las parcelas se pueden comprobar en el cuadro reflejado en el punto 2 de este documento.

Por su superficie y posición respecto a la trama viaria, podemos clasificar las parcelas en tres tipologías, con un único frente a vía (parcelas M1-2, M1-3, M1-4, M1-5, M1-6, M1-7, M1-8, M1-9 y M1-10), con frente a dos vías (parcelas M1-1, M1-11, M2-2, M2-3, M2-4, M2-5, M2-6, M8-2, M8-3, M8-4, M8-5, M8-6, M8-7, M8-8, M8-9, M8-10, M8-11, M8-12, M8-13, M11-11, M11-12, M11-13 y M11-14) y con frente a tres vías, las situadas en los testeros de las manzanas (parcelas M2-1, M8-1, M8-14, M9-1 y M9-2).

Son de forma asimilable a un rectángulo y con un frente medio de 12 m. La orientación en las parcelas de la manzana M1 y las parcelas M11-11 y M11-12 es norte-sur; en las parcelas de la manzana M2 es noroeste-sureste; en las parcelas de la manzana M8 y las parcelas M11-13 y M11-14 de la manzana M11 es oeste-este; y en las parcelas de la manzana M9 es noreste-suroeste.

Las pendientes, como ya hemos mencionado, son suaves y caracterizadas por la orientación oeste del sector. La forma física y orientación de las parcelas no condiciona el futuro desarrollo arquitectónico de las mismas, procediendo la dificultad y condicionantes de la ordenanza de aplicación, como se verá más adelante.

3.2.3 ORDENACION PREVISTA

La ordenación aprobada y prevista en el Plan Parcial del SUP-4R, condiciona de modo muy considerable la posibilidad de obtener un resultado arquitectónico adecuado a la forma progresiva en la que se irán ejecutando las edificaciones, estableciendo servidumbres reciprocas que no son deseadas por los actuales propietarios ni por futuros compradores, generando dudas que limitan sus posibilidades de desarrollo.

La obligación prevista por la actual ordenación de compartir testero, resulta poco viable cuando el desarrollo de las edificaciones no se hace de un modo conjunto, limitando el desarrollo cuando se trata de propietarios independientes. Por otro lado las edificaciones de resultado generan un impacto volumétrico mayor que si las edificaciones tienen mayor libertad para posicionarse en la parcela.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 EXPOSICION DE MOTIVOS

Los motivos que inspiran la formulación de la presente Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial SUP-4R en el ámbito que nos ocupa, tienen como principal fuente de origen, la resolución de una problemática que afecta al desarrollo de una serie de parcelas en las que la edificación no se ha materializado por los condicionantes que impone la actual Ordenanza de aplicación.

Resulta necesario dotar a la ordenación en este ámbito de una mayor libertad en cuanto a la disposición de las edificaciones sobre la parcela, sin la obligatoriedad de compartir testeros entre parcelas, generando servidumbres que no benefician ni a los propietarios ni a la ordenación volumétrica del ámbito en su relación con el entorno de ubicación.

El instrumento previsto por nuestro ordenamiento jurídico para resolver los problemas planteados, no puede sino efectuarse mediante una Modificación del Plan Parcial que, de acuerdo a la aprobación de la Asamblea de la Junta de Compensación del SUP-4R celebrada el día 24 de Abril de 2012 (se adjunta copia del acta de la Junta), permita redefinir la ordenación de los volúmenes a edificar sobre las parcelas objeto de la modificación, en aras a la consecución de los objetivos planteados.

4.2 OBJETIVO DE LA MODIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL SUP-4R

El objetivo de la Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial SUP-4R, es consecuencia directa de las carencias y limitaciones observadas al intentar llevar a la práctica la ordenación existente actualmente.

El objetivo principal de esta modificación, es plantear una solución global y conjunta para las edificaciones que se han de ejecutar en las parcelas referidas, en las que todavía no se han materializados las edificaciones, permitiendo su desarrollo independiente sin condicionantes de ordenación entre parcelas.

El objetivo de esta modificación, redistribuye las posibilidades de ubicación de las edificaciones, mejorando su impacto y permeabilidad visual con respecto al entorno de ubicación y a la orientación del ámbito.

Redistribuir los aprovechamientos adaptados a la nueva ordenación propuesta, ocupando menor superficie de suelo, incidiendo más en lo comentado anteriormente.

5. CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL SUP-4R

5.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y FINALIDAD

Tal y como se ha explicado en la exposición de motivos exponemos aquí de modo esquemático la finalidad y objetivos del presente documento:

1. Plantear una solución global y conjunta para las edificaciones que se han de ejecutar en las parcelas consideradas, incluso las parcelas no incluidas y que lo soliciten previamente en las mismas condiciones, mediante la redacción de Estudios de Detalle de Ordenación de Volumen.
2. Liberar la disposición de los volúmenes dentro de las parcelas, mejorando la permeabilidad visual de los espacios públicos y privados hacia la orientación oeste predominante del ámbito.
3. Facilitar el desarrollo individualizado de las parcelas sin limitaciones para para la propiedad, más allá de las estrictamente necesarias.
4. Resdistribuir los aprovechamientos adaptados a la nueva ordenanza.

5.2 ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA

La nueva ordenación prevista para las parcelas consideradas, opta por vivienda unifamiliar aislada, sustituyendo a la actual ordenación que prevé viviendas con testero común, es decir, viviendas unifamiliares pareadas.

Si puntualmente existiera acuerdo entre dos propietarios colindantes para realizar dos viviendas unifamiliares pareadas, se podrá autorizar previa anotación registral de la carga y compromiso de adosamiento en el que se decidirá la longitud y posición del muro medianero.

La nueva posibilidad de ubicación de las viviendas contempla los retranqueos a linderos y viales, reflejándose el resto de condiciones de la ordenación en el punto 6.1 de este documento, y en la documentación gráfica que se adjunta, es decir, planos 6 y 7.

5.3 JUSTIFICACION DE LOS VOLUMENES PROPUESTOS

La modificación propuesta establece una ordenación de viviendas aisladas frente a las pareadas actuales, que podía provocar la aparición de medianeras o testeros, por la diferencia de volúmenes y aprovechamientos de las parcelas.

La ordenanza propuesta, por tanto, permite una mayor polivalencia y alternativas de actuación.

5.4 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. DECRETO 35/2000

ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Con la modificación propuesta no se alteran los parámetros del Plan Parcial, por lo que para justificar este aspecto la presente Modificación se remite al Plan Parcial.

5.5 CONDICIONES DE HABITABILIDAD. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 29/2010 NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA

Con la modificación propuesta no se alteran los parámetros del Plan Parcial, por lo que para justificar este aspecto la presente Modificación se remite al Plan Parcial.

5.6 ORDENANZAS DE APLICACION

5.6.1 ORDENANZA R.U.P. VIGENTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA (R.U.P.)

5.6.2 ORDENANZA R.U.P. MODIFICADA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA (R.U.P.)

1. Ambito.

Comprende las manzanas nº 7b, 10, 11 (parcelas 1 a 10) y 12.

2. Definición.

Parcela en la que se sitúa un edificio de dos viviendas con testero común y con acceso independiente desde la vía pública.

3. Carácter.

Edificación con carácter de dominio y uso privado.

4. Condiciones de aprovechamiento y volumetría.

a) Alineaciones:

Son las señaladas en el plano nº 7 de Alineaciones.

b) Rasantes:

Son las señaladas en los planos nº 12 y nº 13 de Alineaciones y Rasantes. Perfiles Longitudinales y Transversales.

c) Parcela edificable:

Superficie mínima de 250 m² con frente mínimo de 12 m de fachada.

d) Máximo número de viviendas construibles:

Se establece un máximo de 40 unidades.

e) Altura máxima edificable sobre rasante:

En los edificios grafiados en el plano nº 8 con B+1: dos plantas o 6,8 metros. Medida según se indica en los planos nº 9 y nº 10.

f) Edificabilidad máxima sobre parcela:

0,7 m²/m².

g) Separación en planta del volumen edificado:

– A la alineación de fachada: 4 m. mínimo y mayor que la altura "H" en el vial de acceso.

– A testero: 3 m como mínimo.

– A linderos laterales: 3 m.

Las viviendas serán siempre pareadas dos a dos, excepto las piezas de esquina si por el número de parcelas no le correspondiese par.

5. Ocupación:

50 % de la parcela.

6. Condiciones tipológicas de los edificios:

Edificación unifamiliar en la tipología pareada. Se admite tipología aislada al final del tramo, si no le correspondiese par.

7. Aparcamiento:

Deberá preverse en el interior de cada parcela, al menos dos plazas de aparcamiento.

8. Usos permitidos:

– Uso principal: Vivienda unifamiliar.

– Usos permitidos: Aparcamiento privado.

5.6.3 ORDENANZA PROPUESTA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUAISLA-2)

La ordenanza propuesta en la presente modificación supone una variación de la tipología edificatoria sobre las parcelas consideradas, pasando de vivienda unifamiliar pareada a vivienda unifamiliar aislada. Este cambio supone que habrá que tener en cuenta los coeficientes de ponderación recogidos en el punto 1.2.4. Coeficientes de Homogeneización o Ponderación del Plan Parcial.

Así los coeficientes de ponderación considerados para estas dos tipologías edificatorias son los siguientes:

- Vivienda unifamiliar pareada 1,26
- Vivienda unifamiliar aislada 1,30

Por tanto al parámetro de edificabilidad previsto en la ordenanza, 0,7 m²/m², hay que aplicarle el coeficiente de paso de una tipología a otra, es decir: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,26/1,30 = 0,67846 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Se especifica la edificabilidad de cada parcela en el cuadro resumen del punto 6.2 del presente documento.

ORDENANZA PROPUESTA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RUAISLA-2)

1. Ambito.

Comprende:

- Manzana nº 1: Parcelas M1-1, M1-2, M1-3, M1-4, M1-5, M1-6, M1-7, M1-8, M1-9, M1-10 y M1-11.
- Manzana nº 2: Parcelas M2-1, M2-2, M2-3, M2-4, M2-5 y M2-6.
- Manzana nº 8: Parcelas M8-1, M8-2, M8-3, M8-4, M8-5, M8-6, M8-7, M8-8, M8-9, M8-10, M8-11, M8-12, M8-13 y M8-14.
- Manzana nº 9: Parcelas M9-1 y M9-2.
- Manzana nº 11: Parcelas M11-11, M11-12, M11-13 y M11-14.

Observaciones:

Aquellas parcelas reguladas por la Ordenanza vigente Residencial Unifamiliar Pareada (R.U.P.), no incluidas en el presente documento, podrán acogerse a esta nueva Ordenanza (RUAISLA-2) mediante la redacción de Estudios de Detalle de Ordenación de Volumen. El ámbito de estos será el de las manzanas aunque el cambio de la tipología no afecte a la totalidad de las parcelas que las componen, pero siempre justificando la procedencia y controlando el resultado de la ordenación desde el propio Estudio de Detalle.

2. Definición.

Parcela en la que se sitúa una vivienda unifamiliar, con acceso independiente desde la vía pública.

3. Carácter.

Edificación con carácter de dominio y uso privado.

4. Condiciones de aprovechamiento y volumetría.

a) Alineaciones:

Son las señaladas en el plano nº 7 de Alineaciones del P.P. SUP-4R.

b) Rasantes:

Son las señaladas en los planos nº12 y nº 13 de Alineaciones y Rasantes. Perfiles Longitudinales y Transversales, del P.P. SUP-4R

c) Parcela edificable:

Las resultantes del Proyecto de Compensación, para posibles parcelaciones, agrupaciones, normalizaciones, etc...la superficie mínima será de 233,00 m² con frente mínimo de 12 m de fachada.

d) Máximo número de viviendas construibles:

Se establece un máximo de 37 unidades.

e) Altura máxima edificable sobre rasante:

En los edificios grafiados en el plano nº 8 (del P.P.) será de B+1; es decir, dos plantas o 6,8 metros de altura, medida según se indica en los planos nº 9 y nº 10 del P.P. SUP-4R.

f) Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,67846 m²/m².

g) Separación en planta del volumen edificado, reflejados en el plano 6 del presente documento:

- A la alineación de fachada: 4 m. mínimo y mayor que la altura "H" en el vial de acceso.
- A testero: 2 m como mínimo.
- A linderos laterales: 2 m.

Con la excepción recogida en el punto 5.2, *"si puntualmente existiera acuerdo entre dos propietarios colindantes para realizar dos viviendas unifamiliares pareadas, se podrá autorizar previa anotación registral de la carga y compromiso de adosamiento en el que se decidirá la longitud y posición del muro"*.

5. Ocupación:

50 % de la parcela.

6. Condiciones tipológicas de los edificios.

Edificación unifamiliar en la tipología aislada.

7. Agrupaciones:

- En la presente ordenanza se posibilita la agrupación de dos parcelas, colindantes, para destinarlas a una edificación unifamiliar en la tipología aislada, cumpliéndose en todo momento los parámetros de la ordenanza RUAISLA-2.
- Mediante la redacción de Estudios de Detalle de Ordenación de Volumen, el ámbito de estos será el de las manzanas aunque el cambio de la tipología no afecte a la totalidad de las parcelas que las componen, pero siempre justificando la procedencia y controlando el resultado de la ordenación desde el propio Estudio de Detalle, y tras un acuerdo previo, debidamente documentado mediante anotación registral de la carga y compromiso de adosamiento en el que se decidirá la longitud y posición del muro medianero entre los propietarios de dos parcelas colindantes, se podrán destinar dichas parcelas a edificación unifamiliar en la tipología pareada, cumpliéndose en todo momento los parámetros de la Ordenanza R.U.P.

8. Aparcamiento:

Deberá preverse en el interior de cada parcela, al menos dos plazas de aparcamiento.

9. Usos permitidos:

- Uso principal: Vivienda unifamiliar.
- Usos permitidos: Aparcamiento privado.

10. Condiciones estéticas:

Las nuevas edificaciones que resulten por la aplicación de las condiciones del presente documento, que se destinarán a uso residencial unifamiliar, respetarán puntualmente la tipología arquitectónica, volumetría, materiales y condiciones estéticas predominantes en el ámbito del SUP-4R con el fin de garantizar unas condiciones estéticas coherentes.

5.7 AFECCIONES SOBRE LAS PARCELAS

La totalidad del ámbito objeto de la presente Modificación del Texto Refundido del Plan Parcial SUP-4R se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, correspondientes al Aeropuerto de A Coruña. No obstante la modificación propuesta no altera las alturas propuestas en el Plan Parcial por lo que el cumplimiento de este aspecto queda suficientemente justificado tal como se refleja en el Plan Parcial de referencia.

6. CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y EDIFICABILIDADES

6.1 CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS Y EDIFICABILIDADES

	Plan Parcial	Propuesta de modificación
Edificabilidad	0,70 m ² /m ²	0,67846 m ² /m ²
Nº de plantas	B+1	B+1
Edificación (Tipología)	Vivienda unifamiliar pareada	Vivienda unifamiliar aislada
Altura edificación	6,8 m.	6,8 m.
Retranqueos	4 m. como min. a alineación de fachada. 3 m. como min. a testero 3 m. a linderos laterales	≥ 6,80m. (H) a alineación de fachada. 2 m. como min. a testero 2 m. a linderos laterales
Alineaciones	Según plano nº 7 PP	Según plano nº 7 PP

6.2 CUADRO COMPARATIVO DE OCUPACION Y EDIFICABILIDADES

Manzana y Parcela	Superficie (m ²) *	Superficie ocupación max. s/Texto Refundido P.P. SUP-4R (m ²)	Superficie ocupación max. s/Modificación P.P. SUP-4R (m ²)	Edificabilidad s/Texto Refundido P.P. SUP-4R (m ²)	Edificabilidad s/Modificación P.P. SUP-4R (m ²)
M1-1	310,00	155,00	155,00	217,00	210,32
M1-2	300,00	150,00	150,00	210,00	203,54
M1-3	300,00	150,00	150,00	210,00	203,54
M1-4	300,00	150,00	150,00	210,00	203,54
M1-5	300,00	150,00	150,00	210,00	203,54
M1-6	300,00	150,00	150,00	210,00	203,54
M1-7	319,00	159,50	159,50	223,30	216,43
M1-8	319,00	159,50	159,50	223,30	216,43
M1-9	314,00	157,00	157,00	219,80	213,04
M1-10	312,00	156,00	156,00	218,40	211,68
M1-11	324,00	162,00	162,00	226,80	219,82
M2-1	311,00	155,50	155,50	217,70	211,00
M2-2	339,00	169,50	169,50	237,30	230,00
M2-3	342,00	171,00	171,00	239,40	232,03
M2-4	341,00	170,50	170,50	238,70	231,35

M2-5	335,00	167,50	167,50	234,50	227,28
M2-6	330,00	165,00	165,00	231,00	223,89
M8-1	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-2	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-3	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-4	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-5	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-6	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-7	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-8	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-9	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-10	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-11	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-12	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-13	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M8-14	423,00	211,50	211,50	296,10	286,99
M9-1	342,50	171,25	171,25	239,75	232,37
M9-2	342,50	171,25	171,25	239,75	232,37
M11-11	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M11-12	313,00	156,50	156,50	219,10	212,36
M11-13	294,00	147,00	147,00	205,80	199,47
M11-14	233,00	116,50	116,50	163,10	158,08
TOTAL	11.726,00	5.863,00	5.863,00	8.208,20	7.955,62

* Las Superficies de las parcelas no se han modificado

A Coruña, Abril 2013

EL ARQUITECTO

JOSE MANTIÑAN SOLER