

BOLETÍN OFICIAL DA PROVINCIA DA CORUÑA



Boletín N° 274. Lunes, 29 de noviembre de 1999

- [III. ADMINISTRACIÓN LOCAL](#) - [III.2 MUNICIPAL](#) - [A CORUÑA](#)

ANUNCIO Pág. 9924 Reg. 13808-PD / 13871.

[Anterior](#)

[Siguiente](#)

Plan parcial de Eirís

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 8 de noviembre de 1999, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"1.-Aprobar el informe del equipo redactor sobre las alegaciones presentadas al Plan Parcial de Eirís".

2.-Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Parque de Eirís redactado de oficio por el Excmo. Ayuntamiento".

Lo que se publica para general conocimiento, significando que contra el anterior acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en el que se practicó la notificación, si bien previamente, y con carácter potestativo, cabe interponer recurso de reposición ante el propio órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes. En este caso contra la desestimación del recurso de reposición el plazo para interponer el contencioso-administrativo será de dos meses a contar del día siguiente a la notificación o, en otro caso, en el de seis meses a contar un mes desde la interposición del recurso de reposición.

A Coruña, 11 de noviembre de 1999.

El concejal delegado,

Fdo.: Salvador Fernández Moreda.

II. ORDENANZAS REGULADORAS

[Tabla](#)

1.-CONCEPTOS GENERALES

1.1.-Objeto

El objeto de estas ordenanzas es la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

1.2.-Ámbito

Estas Ordenanzas serán de obligado cumplimiento en el área delimitada como sector S-6, denominado Parque de Eirís, dentro del término municipal de A Coruña, cuyo desarrollo es objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

Son, en cualquier caso, ordenanzas complementarias del cuerpo normativo establecido en el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, a excepción de las modificaciones específicas que se establecen en el presente Plan Parcial.

1.3.-Aplicación de la Normativa del Plan General

Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio afectado por esta Ordenanza vendrán obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, así como todo lo referente a los conceptos regulados por ella para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de las facultades de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

1.4.-Régimen urbanístico

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley del Suelo de Galicia, la normativa urbanística, el Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña y por este Plan Parcial.

Para la aplicación de la Ordenanza se ha dividido el ámbito en diferentes zonas, para las que se definen las condiciones y parámetros de ordenación. Las zonas en que se ha dividido son:

1. Zona residencial
2. Zona de servicios de interés público y social
3. Espacios libres
4. Viario y aparcamiento
5. Infraestructuras

2.-DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

2.1.-Instrumentos de Gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en este Plan Parcial de Ordenación se realizará por medio de la previa delimitación de polígonos de actuación de todos los terrenos, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de cooperación establecido.

2.2.-Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en el artículo 31.3 de la sección 7ª de la Ley del Suelo de Galicia, a lo establecido en las secciones 2ª y 3ª del capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, a las determinaciones de los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a lo que se establece en el presente documento.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones de este Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle. Si estas adaptaciones suponen alteración de lo previsto en este Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del presente Plan Parcial.

2.3.-Plazos de ejecución

El Plan de Etapas fija los plazos de ejecución de la totalidad de la urbanización expresando la duración de las distintas fases.

2.4.-Delimitación en polígonos

Se delimita un único polígono que incluye la totalidad del sector excluyendo el sistema general de espacios libres.

3.-CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1.-Ejecución de las obras de edificación

Las obras de edificación se ajustarán a las Ordenanzas particulares de las zonas definidas en las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta asimismo las disposiciones contenidas en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña. Para todo lo no regulado en las presentes Ordenanzas, tendrá carácter complementario el Título VI, Condiciones generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

3.2.-Licencias, inspección urbanística e infracciones urbanísticas

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la legislación de Régimen Local, y del Reglamento de Disciplina Urbanística, serán de aplicación el Título II: Intervención en la edificación y uso del suelo, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

3.3.-Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Se cumplirá la normativa estatal vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y la Ley n.º 8, de 20 de agosto de 1997, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

4.-USOS

4.1.-Usos pormenorizados

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos:

- Residencial:

Vivienda

Residencia Comunitaria

- Industrial:

Almacén

Servicios empresariales

- Terciario:

Comercial

Oficinas

Espectáculos y recreativo

Salas de reunión

- Dotacional:

Espacios libres:

Zonas verdes

Parques deportivos

Equipamiento:

Administrativo

Asistencial

Deportivo

Docente

Cultural

Religioso

Sanitario

Servicios Urbanos

- Garaje-aparcamiento

- Comunicaciones: Red viaria

- Infraestructuras de urbanización

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en esta Ordenanza, deberán entenderse como aparecen definidos en el título V: Condiciones de los usos de la Normativa del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

4.2.-Uso residencial

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a vivienda unifamiliar o residencia comunitaria.

Clasificación:

- a) Vivienda
- b) Residencia comunitaria

a.-Vivienda:

Categoría 1.^a: Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Categoría 2.^a: Vivienda colectiva. Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Categoría 3.^a: Estudio. Compuesto de una sola pieza en el que su superficie útil sea superior a 26 m² y un cuarto de aseo totalmente independiente al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

b.-Residencia comunitaria

Definición: Es la destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia (residencias, colegios mayores, etc.).

4.3.-Uso industrial

Definición: Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente cual sea su tecnología.

Clasificación: Se distinguen las siguientes clases:

- a) Industria general
- b) Almacén
- c) Servicios empresariales

Categorías:

a.-Industria general:

Categoría A.-Industria compatible con viviendas:

A.1. Industria en planta baja de edificio de viviendas.

A.2. Industria en planta sótano de edificio de viviendas.

b.-Almacén: Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de mercancías o materiales.

Categoría A.-Almacén de comercio detallistas y otros con superficie no superior a cien metros cuadrados (100 m²) situados en planta baja, sótanos o semisótanos, en edificios de viviendas u oficinas.

Categoría B.-Almacenes de superficie comprendida entre cien y trescientos metros cuadrados (100 y 300 m²) situados en planta baja, sótano o semisótano de edificio de viviendas y oficinas.

Categoría C.-Almacenes de superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) situados en planta baja, sótano o semisótano de edificios destinados a viviendas u oficinas o bajo rasante en patios de manzana.

Categoría D.-Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

Categoría E.-Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²).

c.-Servicios empresariales:

Definición: Comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

4.4.-Uso terciario

Definición: Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Clasificación: Se establecen las siguientes clases:

- a) Comercial
- b) Oficinas
- c) Hotelero
- d) Espectáculos y recreativo
- e) Salas de reunión

a) Clase comercial

Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a.-Pequeño comercio minorista y autoservicio. Con superficie no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

- Categoría 2.^a.-Mediano comercio. Comercio alimentario de superficie: 150 m²

< S = < 500 m2. O comercio no alimentario hasta 2.500 m2.

- Categoría 3.^a.-Grandes superficies comerciales. Comercio alimentario de superficie superior a 500 m2. O no alimentario superior a 2.500 m2. de superficie.

- Categoría 4.^a.-Establecimientos asociados espacialmente.

.-Mercado de Abastos.

.-Galerías comerciales, conjunto de tiendas, sin limitación de número por especialidad.

.-Centros Comerciales. Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.

b) Clase oficinas

Definición: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de banca; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda.

Clasificación: Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a.-Oficinas profesionales anexas a vivienda del titular.

- Categoría 2.^a.-Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.

c) Clase hotelero.

Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las residencias y edificios análogos.

d) Clase espectáculos y recreativo

Definición: Corresponde este uso a los locales e instalaciones dedicadas al público con fines de cultura y recreo.

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a.-Espectáculos hasta quinientos (500) espectadores

- Categoría 2.^a.-Espectáculos de quinientos uno (501) a mil quinientos (1.500) espectadores.

- Categoría 3.^a.-Espectáculos de mil quinientos uno (1.501) a cinco mil (5.000) espectadores.

- Categoría 4.^a.-Espectáculos con más de cinco mil (5.000) espectadores.

- Categoría 5.^a.-Parques de atracciones, teatros y cines al aire libre, parque zoológico, acuario, pabellones de exposiciones.

e) Clase salas de reunión.

Definición: Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación entre los individuos, comprendiendo por tanto, salones de baile, bingos y similares.

Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

a) Salas de reunión, con superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m2).

b) Salas de reunión, con superficie comprendida entre trescientos (300) y seiscientos metros cuadrados (600 m2).

c) Salas de reunión, con superficie mayor de seiscientos (600) m2.

4.5.-Uso dotacional

Definición: Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios.

Clasificación: Se establecen las siguientes clases:

- Equipamiento
- Espacios libres

4.5.1.-Clase dotacional de equipamiento

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, religiosos y sanitarios, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Administrativo
- b) Bienestar social y asistencial
- c) Deportivo
- d) Docente
- e) Cultural
- f) Religioso
- g) Sanitario

a) Administrativo

Definición: Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones que se pueden agrupar bajo los genéricos, como sigue:

Clasificación: Se distinguen las siguientes categorías:

Servicios administrativos:

- Ayuntamientos.
- Juzgados.
- Organismos de la Administración del Estado y de las comunidades autónomas, etc.

- Correos

Servicios de orden:

- Comisarías.
- Centros de detención.
- Policía Municipal y de Tráfico.

Servicios de higiene y prevención:

- Parques de bomberos.

b) Bienestar social y asistencial

Definición: Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

Clasificación: Se clasifican en los siguientes tipos:

Asistencia a la juventud y a la infancia.

Asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares (centros de día).

Asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

Asistencia a marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogadictos.

c) Deportivo

Definición: En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Clasificación: Se establecen dos (2) categorías:

- Categoría 1.^a.-Instalaciones en edificio exclusivo. Dentro del primer tipo se incluyen los siguientes subcategorías:

- a) Deportes sin espectadores:

- 1.-Con superficie inferior a dos mil metros cuadrados (2.000 m2).

2.-Con superficie comprendida entre dos mil (2.000) y cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

3.-Con superficie mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

b) Deportes con espectadores:

1.-Hasta quinientos (500) espectadores.

2.-De quinientos uno (501) a dos mil (2.000) espectadores.

3.-De dos mil uno (2.001) a veinticinco mil (25.000) espectadores.

4.-Más de veinticinco mil (25.000) espectadores.

d) Docente

Definición: Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

Clasificación: La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

a) Centro de enseñanza infantil de primer ciclo: 1.500 m²

b) Centro de enseñanza infantil de segundo ciclo: 3.000 m²

c) Centro de enseñanza infantil + primaria de 9 unidades: 5.000 m²

d) Centro de enseñanza infantil + primaria de 18 unidades: 10.000 m²

e) Centro de enseñanza secundaria completa de 22 unidades: 12.000 m²

f) Centro de enseñanza secundaria completa de 26 unidades: 15.000 m²

g) Centro de enseñanza secundaria completa de 44 unidades: 20.000 m²

e) Cultural

Definición: Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubes, teatros de aficionados, tele-clubes, etc.

f) Religioso

Definición: Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

g) Sanitario

Definición: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos incluidos en la categoría de red hospitalaria, que distingue las siguientes clases:

- a) Casas de socorro - centros de urgencia.
- b) Consultorios - dispensarios.
- c) Ambulatorios y Centros de salud.
- d) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas.

4.5.2.-Clase dotacional de espacios libres

Definición: Corresponde a los terrenos destinados al reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos.

Pueden tener carácter público o privado. Comprenden las zonas verdes y los parques deportivos.

Condiciones particulares del uso dotacional de zonas verdes y parques deportivos.

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Los espacios libres de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán incorporar instalaciones de uso deportivo (Parques deportivos) o cultural con una ocupación máxima del 15% de su superficie. Las instalaciones deportivas o culturales se registrarán por lo previsto para estos usos en este mismo título.

Podrán instalarse también edificaciones temporales o permanentes destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de comidas y bebidas, todas ellas con una superficie máxima construida del 5% de la superficie del espacio libre, así como reutilizar los restos del castillo existente para las citadas instalaciones.

4.6.-Uso garaje-aparcamiento

Definición: Se denomina "garaje - aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Se consideran "talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Clasificación: Se dividen en las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a.-Garaje - aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Categoría 2.^a.-Garaje - aparcamiento en planta baja, semisótano o sótanos.
- Categoría 3.^a.-Garaje - aparcamiento en parcela interior, patios de manzana, espacios libres privados y espacios libres públicos.

Los aparcamientos situados bajo los espacios libres públicos, se regulan de la

misma manera que los aparcamientos situados en los espacios libres privados y señalados en el artículo 5.2.7 "Uso garaje aparcamiento" de las Normas Urbanísticas del Plan General

- Categoría 4.^a.-Garaje - aparcamiento en edificio exclusivo.
- Categoría 5.^a.-Garaje - aparcamiento en manzana completa.
- Categoría 6.^a.-Garaje - aparcamiento para uso público.
- Categoría 7.^a.-Talleres del automóvil.

4.7.-Uso de comunicaciones para el transporte

Definición: Tienen uso dotacional de comunicaciones para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Clasificación: A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria
- b) Tranvías

a) Clase red viaria

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

1.-Para la red viaria urbana:

- Anchura mínima: veinte (20) metros.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

2.-Para la red viaria local:

- Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros.
- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

b) Clase tranvías

Definición:

Comprende las bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por el servicio de tranvías de forma integrada en el sistema de transportes. El Plan General recoge el trazado de los tramos existentes y la previsión de una reserva de suelo para nuevos trazados que deberá ser objeto de un Plan Especial que los desarrolle.

Vías de circulación:

Estas bandas sobre las que se instalan las vías para la circulación de tranvías, pueden disponerse de forma que únicamente puedan ser utilizadas por el citado medio de transporte, mediante el establecimiento de barreras que lo segregue de los demás tipos de tráfico, o bien quedar integradas en el sistema de red viaria sin separación física del resto del tráfico.

La dimensión mínima de estas bandas de circulación de tranvías será de tres (3) metros por cada sentido de circulación.

El estudio del trazado y diseño de nuevos tramos de circulación deberá ser objeto de un Plan Especial.

4.8.-Uso de infraestructuras

Definición: Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.

Clasificación: A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua (IU)
- b) Saneamiento (IU)
- c) Energía eléctrica (IU)
- d) Gas (IU)
- e) Telefonía y cable (IU)
- f) Residuos sólidos urbanos (IU)
- g) Oleoducto (IO)

5.-CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

5.1.-Condiciones comunes en las zonas

Las condiciones comunes de cada zona son aquellas que, junto a las generales establecidas en Título VI: "Condiciones generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas" del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, regulan las condiciones a que están sujetos los edificios en función de su localización.

Se distinguen las siguientes zonas según su uso característico:

- Zona Residencial en edificación abierta
- Zona Residencial de Edificación de vivienda unifamiliar adosada
- Zona Residencial unifamiliar aislada
- Zona de servicios de interés público y social
- Zona de afección del oleoducto

Se mantiene la nomenclatura establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal para la zona residencial en bloque abierto y la zona residencial de edificación de vivienda unifamiliar. Siguiendo el mismo criterio se utiliza una numeración correlativa para la edificación aislada.

5.2.-Zona residencial 3: edificación abierta

5.2.1.-Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de Ordenación n.º 2.1: "Zonificación" como zona residencial 3: Edificación abierta.

En función de sus características y situación dentro del ámbito, la zona residencial 3 se va a calificar en tres grados:

- Grado 1: Corresponde a la edificación de once alturas (B+10) situada al oeste del ámbito, limitada por la avenida de Monelos, la calle Oleoducto, los terrenos del Ministerio de Fomento, el suelo urbano y el parque de Eiris.

- Grado 2: Corresponde a la edificación de cinco alturas (B+4) situada al norte del ámbito, limitada por el colegio de Eiris, por los viarios de nueva creación y por suelo urbano.

- Grado 3: Corresponde a la edificación de cuatro alturas (B+3) situada al este del ámbito, limitada por suelo urbano, por parte del equipamiento docente y por el nuevo viario que discurre próximo al aparcamiento de la Residencia Sanitaria Juan Canalejo.

5.2.2.-Uso y tipología características

El uso característico es el RESIDENCIAL, con una tipología edificatoria de edificación aislada en bloque abierto, con o sin patio de parcela, pudiendo ser éstos abiertos o cerrados.

5.2.3.-Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.2.4.-Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima:

Se señala una parcela mínima de cuatrocientos metros cuadrados de superficie (400 m²), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación n.º 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Están determinadas en función de los grados asignados a la edificación:

- Grado 1: Número de plantas: once (B + 10)

Altura de la edificación: treinta y tres metros (33 m)

- Grado 2: Número de plantas: cinco (B + 4)

Altura de la edificación: dieciséis metros (16 m)

- Grado 3: Número de plantas: cuatro (B + 3)

Altura de la edificación: trece metros (13 m)

Se autoriza la ocupación bajo cubierta.

d) Aprovechamiento lucrativo:

Está determinado en función de los grados asignados a la edificación:

- Grado 1: Setenta y dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados, (72.192 m²).

- Grado 2: Veinticinco mil novecientos veinte metros cuadrados, (25.920 m²)

- Grado 3: Veintisiete mil trescientos sesenta metros cuadrados, (27.360 m²).

e) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones

e.1) Retranqueos. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

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

e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI, del Plan General.

e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 metros.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con mínimo de 4 metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.

- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas

orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación

Serán las resultantes de aplicar las condiciones del apartado anterior, punto e.

g) Patios.

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

h) Salientes y vuelos.

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m 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 0,50 m la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m.

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

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 m en una longitud igual al 25% de cada fachada.

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.

i) Cornisas y aleros.

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

j) Condiciones de estética.

A fin de evitar la formación de barreras de edificación, la máxima longitud de las fachadas de los bloques no podrá superar los 70 m, independientemente de salientes y vuelos, a no ser que mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se garantice la permeabilidad de vistas del conjunto.

Sin aumentar el número máximo de plantas ni la edificabilidad, se permiten las plantas bajas diáfanos porticadas, que no podrán cerrarse más que por verjas o elementos acristalados en uno de los lados de su perímetro.

El resto de las condiciones de composición son libres.

En el caso de no ser ejecutada cada parcela correspondiente al grado 1 por un único promotor, en forma de edificio único, las edificaciones resultantes deberán mantener un criterio homogéneo en la composición y los acabados de fachadas.

k) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.2.5.-Condiciones de los usos

a) Usos compatibles

1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.

2) Terciario oficinas en categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

4) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.

5) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

6) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

b) Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

5.3.-Zona residencial 5: edificación de vivienda unifamiliar adosada

5.3.1.-Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación n.º 2.1 "Zonificación" como zona residencial 5: Edificación de vivienda unifamiliar adosada.

5.3.2.-Uso y tipología características

El uso característico es el residencial y la tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar adosada en hilera.

5.3.3.-Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.3.4.-Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima:

Se señala una parcela mínima de mil metros cuadrados de superficie (1.000 m²), con un frente mínimo a viario de veinte metros (20 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación n.º 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Número de plantas: dos (B + 1)

Altura de la edificación: siete metros (7 m).

d) Edificabilidad:

Será de 1,00 m²/m² de parcela edificable.

e) Retranqueos:

- Retranqueo de fachada a alineación exterior: cinco metros (5 m)

- Retranqueo de fachada a linderos: tres metros (3 m)

Solamente se tendrán en cuenta los retranqueos a fachada y lindero de fondo o testero. Los garajes podrán adosarse a los linderos de la finca, salvo a la alineación.

f) Condiciones de ocupación

Serán las resultantes de aplicar las condiciones del apartado anterior, e).

g) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.3.5.-Condiciones de los usos

a) Usos compatibles

a.1) Terciario oficinas en cualquier situación.

a.2) Terciario comercial en cualquier situación.

a.3) Terciario hospedaje en cualquier situación.

a.4) Terciario, espectáculos y recreativo, en cualquier situación.

a.5) Otros servicios terciarios, en cualquier situación.

a.6) Dotacional, en cualquier situación.

b) usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

5.4.-Zona residencial 12: edificación unifamiliar aislada

5.4.1.-Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación n.º 2.1 "Zonificación" como zona residencial 12: Edificación unifamiliar aislada.

5.4.2.-Uso y tipología características

El uso característico es el residencial, con una tipología edificatoria de edificación aislada, situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

5.4.3.-Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.4.4.-Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima:

Se señala una parcela mínima de quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación n° 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Número de plantas: tres (B + 2)

Altura de la edificación: diez metros (10 m).

d) Edificabilidad:

Será de 0, 25 m²/m² de parcela edificable.

e) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones

e.1) Retranqueos. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de H/4 a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

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

e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI del Plan General.

e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura H/3, con

mínimo de 4 m en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación

La ocupación máxima de parcela será del veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de la parcela.

g) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.4.5.-Condiciones de los usos

a) usos compatibles

- a.1) Terciario oficinas en cualquier situación.
- a.2) Terciario comercial en cualquier situación.
- a.3) Terciario hospedaje en cualquier situación.
- a.4) Terciario, espectáculos y recreativo, en cualquier situación.
- a.5) Otros servicios terciarios, en cualquier situación.
- a.6) Dotacional, en cualquier situación.

b) usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

5.5.-Servicios de interés público y social

5.5.1.-Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación n.º 2.1 "Zonificación" como equipamiento. En función de sus características se clasifican en los siguientes:

- Equipamiento Social (SO)
- Equipamiento Docente (ED)

- Equipamiento Comercial (CO)

- Equipamiento Deportivo (DP)

5.5.2.-Uso y tipología características

El uso característico es el de equipamiento, con una tipología edificatoria de edificación aislada, situada en una parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

5.5.3.-Obras admitidas

Se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del Capítulo 4.º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal.

5.5.4.-Condiciones de la edificación

a) Parcela mínima:

Se señala una parcela mínima de mil metros cuadrados de superficie (1.000 m²), con un frente mínimo a viario de veinticinco metros (25 m).

b) Alineaciones:

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación n° 2.6, "Alineaciones y rasantes".

c) Altura de la edificación:

Están determinadas en función de los grados asignados a la edificación:

- SO (social). Número de plantas: tres (B + 2)

Altura de la edificación: once metros (11 m).

- ED (docente). Número de plantas: cuatro (B + 3)

Altura de la edificación: quince metros (15 m).

- CO (comercial). Número de plantas: tres (B + 2)

Altura de la edificación: once metros (11 m).

- DP (deportivo). Número de plantas: dos (B + 1)

Altura de la edificación: diez metros (10 m).

d) Edificabilidad:

- SO (social): 1 m²/m² de parcela edificable.

- ED (docente): 0,5 m²/m² de parcela edificable.

- CO (comercial): 2,3 m²/m² de parcela edificable.

- DP (deportivo): 0,1 m²/m² de parcela edificable.

e) Retranqueos y separaciones a linderos y entre edificaciones

e.1) Retranqueos.

La edificación guardará una separación igual a $H/2$ de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela, o de $H/4$ a la alineación exterior si ésta fuera mayor que aquella.

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

e.2) Separaciones a linderos. Las edificaciones se dispondrán de forma que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ su altura de coronación respecto del lindero correspondiente, con mínimo de 4 metros.

La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos cumpliendo las condiciones generales del Título VI del Plan General.

e.3) Separación entre edificaciones. Cuando en una misma parcela se dispongan varios edificios sin continuidad física entre ellos, deberán guardar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de las alturas de coronación, con mínimo de 6 m.

Esta distancia podrá reducirse hasta la tercera parte de dicha altura $H/3$, con mínimo de 4 m en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
- Cuando no exista solape entre ambas edificaciones.
- Cuando se demuestre la garantía de un asoleo mínimo en las fachadas orientadas al sur, de dos horas con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno (22 de diciembre).

f) Condiciones de ocupación

No se establecen.

g) Tratamiento de los espacios libres de parcela

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación.

5.5.5.-Condiciones de los usos

a) usos compatibles:

Terciario en cualquier situación.

b) usos prohibidos:

Los no permitidos.

5.6.-Zona de afección del oleoducto

5.6.1.-Ámbito

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación n.º 2.1 "Zonificación" como zona de afección del oleoducto.

5.6.2.-Usos

El uso característico es infraestructuras dentro de la clase oleoducto (IO).

Se ejecutarán las soluciones ajardinadas en superficie así como los enlaces rodados necesarios para la conexión con los viarios existentes, que se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización sin alterar las condiciones del trazado del oleoducto existente.

Reg. 13808-PD / 13871



De acuerdo con el artículo 7.1 de la Ley 5/2002, del 4 de abril, Reguladora de los Boletines Oficiales de las Provincias, los originales serán transcritos en la misma forma en que se hallen redactados y autorizados por el órgano remitente, sin que por ninguna causa puedan variarse o modificarse sus textos una vez éstos hayan tenido entrada en el Boletín Oficial, salvo que el órgano remitente lo autorice de forma fehaciente.