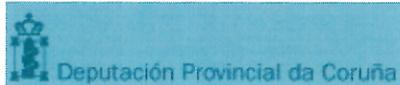


BOP

BOLETÍN OFICIAL DA PROVINCIA DA CORUÑA BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE A CORUÑA



Boletín Nº 160. Jueves, 14 de julio de 2005

- [IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL](#) - [IV.2 MUNICIPAL](#) - [A CORUÑA](#) - [URBANISMO](#) - [PLANEAMIENTO](#)

ANUNCIO *Pág. 8842 Reg. 8677-2.*

[Anterior](#)

[Siguiente](#)

Normativa urbanística

ANUNCIO (MPP-3/04)

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Primero.- Desestimar el escrito de alegaciones formulado por el Sr. Ricardo Carballo Gestal a la modificación puntual propuesta por FADESA INMOBILIARIA S.A. al plan parcial del suelo rústico apto para urbanizar de Altamira, en A Zapateira.

Segundo.- Aprobar definitivamente la modificación puntual del plan parcial del suelo rústico apto para urbanizar de Altamira, en A Zapateira, propuesta por FADESA INMOBILIARIA S.A., según la documentación aportada el 3 de enero de 2005 consistente en dos ejemplares de la modificación redactada por los Arquitectos Gema García.Díaz y Joaquín Sanjuan Martín.

Tercero.- Ordenar el cumplimiento de los trámites administrativos necesarios para procurar la entrada en vigor de la modificación puntual".

Contra el presente acuerdo podrá interponerse Recurso contencioso administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia en el plazo de dos meses desde su publicación o notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

El objeto de la modificación puntual es el de especificar los usos admisibles en la parcela calificada por el plan parcial como CO (centro comercial) y OC (centro social) permitiendo la implantación en la misma de, entre otros usos admisibles, alojamientos declarados protegidos dirigidos a mayores de 60 años y a jóvenes de entre 18 y 35 años, proponiendo asimismo la agrupación de la parcela.

Esta parcela posee, entre otras, las siguientes características urbanísticas:

- Superficie: 2512,25 m².

- Ocupación máxima de parcela: Se fija una ocupación máxima del 65%. Los espacios libres de edificación tendrán el carácter de espacios libres públicos vinculados al uso de cada parcela. Habrán de recibir un tratamiento de jardinería adecuado,

- Altura y número de plantas: Se establece una altura máxima de 11,20 metros correspondiendo a bajo y dos plantas (B+2).

La modificación incide en los artículos 94 y 95 de la normativa urbanística del plan parcial, en los que con arreglo a la redacción originaria se permitían los siguientes usos sobre la parcela:

a) Para la parcela calificada como centro comercial el uso característico es el de terciario, destinado a comercial en las categorías 1ª y 2ª, pudiendo compatibilizarse con el de oficinas en categoría 2,1, espectáculos en categoría 1,1 y reunión en las categorías 1ª y 2ª.

b) Para la parcela calificada como centro social el uso característico es el de equipamiento; en la categoría de bienestar social y asistencial en todos sus tipos y la de cultural, con las definiciones que se reflejan en el Plan general de ordenación municipal.

El uso de bienestar social y asistencial responde a los siguientes tipos según el vigente Plan general de ordenación municipal:

- 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.

La nueva redacción respeta los usos citados, proponiendo la actualización del de bienestar social y asistencial tras la aprobación del Decreto 199/2002, de 6 de junio, por el que se regulan las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia, con lo que este uso admitiría, a mayores, alojamientos declarados protegidos para mayores de 60 años y para jóvenes de edades comprendidas entre los 18 y 35 años.

El Decreto 199/2002 establece en sus artículos 22 y siguientes la regulación de los alojamientos declarados protegidos, recogiendo así una nueva preocupación social que el planeamiento ha de tomar en consideración. Esta regulación recoge la concesión de subvenciones a los promotores de estos alojamientos, pero también les impone diversas obligaciones, como una renta anual máxima por los mismos.

La documentación exigida por el artículo 92.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, tuvo entrada en la Xunta de Galicia el día 27 de junio de 2005.

NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR ESTA MODIFICACIÓN

Art. 94. Usos y tipología.

Se englobará en una misma parcela los usos de Comercial (C0) y el de Social (SC). Para el primero correspondería un uso característico de Terciario, destinado a comercial en las categorías 1ª y 2ª. Se podrá compatibilizar con el de oficinas en categoría 2a; de espectáculos en categoría 1ª y el de reunión en la categoría 1ª y 2ª. Los restantes usos estarán prohibidos.

En el uso Social el uso característico será el Dotacional en la clase de Equipamiento. La categoría que se establece será la de Cultural con las definiciones que recoge el PGOM y la de Bienestar Social, con los siguientes tipos:

- asistencia a la juventud, a la infancia y alojamientos protegidos para jóvenes de edades comprendidas entre los 18 y 35 años.

- asistencia de ancianos: asilos, residencias, clubes u hogares de ancianos y similares (centros de día) y alojamientos protegidos.

- asistencia a minusválidos: talleres ocupacionales, etc.

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

Deberá ordenarse mediante una única edificación aislada, destinada a albergar todos los usos comerciales, terciarios y dotacionales descritos anteriormente. La proporción corresponderá con la superficie que marca el Reglamento de Planeamiento, y que se expone en las tablas del Anexo de la Memoria.

Las parcelas EJ se reservan para una dotación de espacios de juegos con usos de equipamiento deportivo, limitado por el hecho de ser siempre canchas al aire libre, ya que no se permite ningún tipo de volumen edificado. Es por ello que no se refleja ningún parámetro para estas parcelas en las condiciones de edificación que a continuación se disponen.

Art.95 Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

La dimensión mínima para la parcela destinada al Comercial y Social es de 2.500 m². Siendo 1.647,30 m² para el Social y 864,95 m² para el Comercial (según mediciones hechas para el Proyecto de Compensación).

2. Ocupación máxima de parcela

Se fija una ocupación máxima del sesenta y cinco por ciento (65%). Los espacios libres de edificación tendrán el carácter de espacios libres públicos vinculado al uso de cada parcela. Habrán de recibir un tratamiento de jardinería adecuado.

3. Retranqueos.

No se establecen.

4. Altura y número de plantas.

Se establece una altura máxima de once metros veinte (11,20 m) correspondiendo a bajo y dos plantas (B+2). Dentro de la planta baja podrá

realizarse una entreplanta, que no abarcará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de aquella. Por encima y por debajo de la entreplanta deberá existir una altura libre mínima de dos metros veinte (2,20 m).

5. Edificabilidad.

Se fija el valor máximo para ambos en 1,57 m²/m².

6. Cubierta.

La composición de la cubierta será libre, admitiéndose tanto las inclinadas como planas. La geometría de las primeras se define por una inclinación máxima de faldones de treinta grados (30°).

7. Aprovechamiento bajo cubierta.

Siempre que quede inscrito en la pendiente máxima, se admite el aprovechamiento exclusivamente para depósitos, almacenes u otras instalaciones generales del edificio. No computará edificabilidad.

8. Aparcamiento.

Deberá disponerse de una plaza de aparcamiento, tanto en superficie como bajo rasante, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos. Podrán computarse dentro de la parcela las plazas públicas obligadas por la legislación pertinente. GARANTÍAS PARA EL USO SOCIAL DE LA PARCELA En cualquier caso y tal como se requiere en el informe municipal al que se hace referencia en el punto 1. TRAMITACIÓN, de este documento, se garantiza:

1. La edificación que se construya para los usos aquí contemplados, será un único edificio indivisible, sobre el que no cabrá procedimiento alguno de división horizontal.

2. En el caso de que el uso al que se dedique la parcela sea el de Alojamientos Declarados Protegidos, tras la obtención de la preceptiva licencia municipal, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la concesión de la calificación provisional por el órgano autonómico correspondiente.

Lo que se publica para general conocimiento.

Los gastos de esta publicación correrán por cuenta de Fadesa Inmobiliaría S.A.

A Coruña, 28 de junio de 2005

El concejal delegado de Urbanismo,

Fdo.: Francisco Javier Losada de Azpiazu

Reg. 8677-2



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.