



9

INDICE:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 1.1. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN.
 - 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
2. REDACCIÓN ACTUAL.
3. REDACCIÓN PROPUESTA.

EL EQUIPO REDACTOR MUNICIPAL:

El Director del Servicio,

D. Jesús A. Díaz García.

El Coordinador de la Oficina Técnica,

D. Eduardo Sobrino Rodríguez.

El Arquitecto Municipal

D. Felipe O. López Sánchez.



COPIA DEL ORIGINAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja Y Pescadería de A Coruña (en adelante PEPRI) fue aprobado definitivamente el 14/12/98.

El artículo 71 de la normativa del PEPRI (la ordenanza MP. María Pita), establece entre sus determinaciones que las actuaciones que afecten a la volumetría se deben tratar como una actuación conjunta y deben realizarse de una sola vez. En los esquemas que acompañan a la ordenanza, figuran unos alzados en los que se propone una solución de remate a la Plaza que es totalmente diferente a la que existe como predominante en la actualidad. Así pues, el PEPRI, propone cambiar "de una sola vez" el cuerpo superior de la Plaza y darle una configuración diferente a la actual.

En la práctica, en los 4 años de vigencia del PEPRI no se ha producido ninguna iniciativa para realizar este cambio. Lo que sí se ha producido es una fuerte tendencia a la realización de actuaciones puntuales, que, en el momento en que afectan a los remates de cubierta deben quedar bloqueadas.

Concretamente, en distintas actas de la Comisión de Seguimiento del PEPRI de, se recoge lo siguiente:

Acta de 29/11/2001

Ordenación uniforme María Pita

Se vienen formulando solicitudes de información sobre posibilidades de alterar la volumetría existente, concretándose en los espacios bajo cubierta, cuya solución viene dada en el apartado Cubiertas de la ordenación uniforme, que obliga a que las intervenciones que afecten a la volumetría de las edificaciones no podrán ser individuales, debiendo tratarse de una actuación conjunta y realizarse de una sola vez. Dada la imposibilidad tanto de llevar a la práctica, en los términos anteriormente descritos, dichas actuaciones, como las soluciones a aplicar en situaciones concretas, especialmente en el apartado referido a terrazas, se propone el estudio detallado y pormenorizado de cada una de las edificaciones que conforman el ámbito de actuación de la referida ordenación uniforme, que aún contemplando una regulación conjunta y uniforme de la plaza, permita su concreción mediante actuaciones individualizadas.



COPIA DEL ORIGINAL

Acta de 17/3/2003.

Plaza de María Pita 20

Exp. 323.02

Rehabilitación de vivienda.

La solución que se presenta se ajusta a la informada favorablemente en su día por la Comisión. No obstante debe recordarse que en base al artículo 71 de la Normativa del PEPRI, las actuaciones que afecten a la volumetría no podrán ser individuales, debiendo tratarse de una actuación conjunta y realizarse de una sola vez. Como quiera que esto va a provocar la paralización de todas las obras de rehabilitación en este ámbito, que se están tramitando, esta Comisión propone la modificación del artículo 71 para eliminar el requisito de la actuación conjunta.

Acta de 24/3/2003

Propuesta de modificación del artículo 71 de la Normativa del PEPRI.

Ser acuerda la redacción de los trabajos para iniciar el proceso de modificación del texto ahora vigente, de conformidad con lo aprobado en sesión de 29 de noviembre de 2001.



COPIA DEL ORIGINAL

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Atendiendo a la solicitud de la Comisión de Seguimiento del PEPRI, se modifica la redacción del art 71 de la normativa del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Vieja Y Pescadería de A Coruña (PEPRI) para posibilitar las actuaciones edificatorias individualizadas, rompiendo con el bloqueo que provoca la actual redacción del art 71 al obligar a las actuaciones que afecten a la volumetría sean conjuntas y que se hagan de una sola vez.

También se propone garantizar la adaptación de las obras nuevas a la estética predominante del conjunto, limitando de una manera más contundente las posibilidades de ampliación..



COPIA DEL ORIGINAL
X

2. REDACCIÓN ACTUAL



COPIA DEL ORIGINAL

Artículo 71.-MP. María Pita.

- **Definición.**

Ordenanza reguladora de la del perímetro edificatorio de la Plaza de María Pita, caracterizado por un parcelario regularizado y edificación homogénea.

- **Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas o partes de manzana señaladas en el plano de ordenación correspondiente del Plan Especial.

- **Aprovechamiento.**

. **Condiciones de edificabilidad.**

El aprovechamiento se aplicará en todo caso sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros volumétricos de edificación determinados en la presente ordenanza.

Toda vez que el Plan Especial, en este ámbito de ordenanza, da por concluido el proceso de construcción, las determinaciones de carácter volumétrico definidores del aprovechamiento posible vendrán establecidas por ordenanzas encaminadas a homogeneizar y regularizar la volumetría de las cubiertas, único elemento discordante o impropio en muchos casos de la ordenación existente, manteniéndose el resto de los parámetros volumétricos existentes (alturas, galerías, vuelos, soportales, etc.) como válidos.

. **Condiciones de uso.**

En las zonas de aplicación de la presente ordenanza se permiten los usos y categorías siguientes:

1. Residencial, categorías 1 y 2.
2. Garaje - aparcamiento, prohibido en todas sus categorías.
3. Industrial, prohibido en todas sus categorías.
4. Almacén, prohibido en todas sus categorías.
5. Hostelería.



COPY DEL ORIGINAL
R

- 6 Comercio, categorías 1 y 2.
- 7 Oficinas, categorías 1, 2 y 3.
- 8 Espectáculos, categoría 1.
- 9 Salas de reunión, categoría 1.
10. Dotacional.

. Condiciones de volumen.

La altura de la edificación, número de plantas, ocupación, galerías, miradores, etc. serán los existentes y señalados en los planos de alzados de la edificación.

. Cubiertas.

Con objeto de homogeneizar la ordenación de los elementos de cubierta y definición de la cornisa de la Plaza de María Pita, se autorizan con mayor aprovechamiento del espacio bajo cubierta, quedando éste limitado por los siguientes parámetros:

La línea de cornisa se situará a 3,00 metros medidos desde la cara inferior del último forjado. La cubierta se desarrollará genéricamente a dos aguas con línea de cumbrera paralela a la línea de fachada a una altura máxima de 1,50 metros sobre la línea de cornisa, según se señala en los correspondientes esquemas ilustrativos de la interpretación de la ordenanza.

. Elementos en cubiertas.

Por encima de los planos de cubierta definidos no se autorizará ningún tipo de nueva construcción, manteniéndose exclusivamente los existentes y se suprimirán los encaminados al cumplimiento de la ordenanza.

. Terrazas

Se permitirán terrazas como remates de cuerpos volados de las galerías de fachada a la Plaza de María Pita respetando la totalidad de la geometría de la cubierta.

. Lucernarios

Se autorizarán elementos de iluminación cenital en los faldones y ordenados según los huecos de la fachada.



COPIA DEL ORIGINAL

. Materiales:

El testero frontal de la cubierta se resolverá con teja de cinc.

Las intervenciones que afecten a la volumetría de las edificaciones no podrán ser individuales, debiendo tratarse de una actuación conjunta y realizarse de una sola vez.



Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 1-MAR-2004.....
Certifico:
El Secretario,

[Firma]

COPIA DEL ORIGINAL

9

3. REDACCIÓN PROPUESTA



19.

Artículo 71.-MP. María Pita.

- Definición.

Ordenanza reguladora de la del perímetro de la Plaza de María Pita, caracterizado por un parcelario regularizado y edificación homogénea.

- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas o partes de manzana señaladas en el plano de ordenación correspondiente del Plan Especial.

- Aprovechamiento.

• Condiciones de edificabilidad.

El aprovechamiento se aplicará en todo caso sobre la parcela neta.

El aprovechamiento que es posible materializar vendrá determinado por los parámetros volumétricos de edificación determinados en la presente ordenanza.

Toda vez que el Plan Especial, en este ámbito de ordenanza, da por concluido el proceso de construcción, las determinaciones de carácter volumétrico definidoras del aprovechamiento posible vendrán establecidas por ordenanzas encaminadas a homogeneizar y regularizar la volumetría de las cubiertas, único elemento discordante o impropio en muchos casos de la ordenación existente, manteniéndose el resto de los parámetros volumétricos existentes (alturas, galerías, vuelos, soportales, etc.) como válidos.

• Condiciones de uso.

En las zonas de aplicación de la presente ordenanza se permiten los usos y categorías siguientes:

1. Residencial, categorías 1 y 2.
2. Garaje - aparcamiento, prohibido en todas sus categorías.
3. Industrial, prohibido en todas sus categorías.
4. Almacén, prohibido en todas sus categorías.
5. Hostelería.
6. Comercio, categorías 1 y 2.
7. Oficinas, categorías 1 y 2.



- 8. Espectáculos, categoría 1.
- 9. Salas de reunión, categoría 1.
- 10. Dotacional.

- **Condiciones de volumen.**

La altura de la edificación, número de plantas, ocupación, galerías, miradores, etc. serán los existentes y señalados en los planos de alzados de la edificación.

En los tramos de edificación situados sobre los accesos a la plaza no se podrán construir áticos.

- **Cubiertas.**

Con objeto de homogeneizar la ordenación de los elementos de cubierta y definición de la cornisa de la Plaza de María Pita, se autorizan áticos con mayor aprovechamiento del espacio bajo cubierta, quedando éstos limitado por los siguientes parámetros:

-En los números de policía 2 al 10 (ambos incluidos) se adoptará la solución existente en los números de policía 3, 4, y 5; esto es:

El suelo de la terraza se situará a 19 metros de la cota del suelo del soportal.

La línea de cornisa se situará a 3,3 metros del suelo de la terraza.

La línea superior del peto de los áticos se situará a 4,15 metros del suelo de la terraza.

-En los números de policía 12 al 19 (ambos incluidos), se adoptará la solución existente en el número de policía 15; 17 Y 18; esto es:

El suelo de la terraza se situará a 19 metros de la cota del suelo del soportal.

La línea de cornisa se situará a 3,3 metros del suelo de la terraza.

La línea superior del peto de los áticos se situará a 4,8 metros del suelo de la terraza.



Certifico:

El Secretario, J. D.

-En los números de policía 20 al 27 (ambos incluidos), se adoptará la solución existente en los números de policía 21, 23 y 25; esto es:

El suelo de la terraza se situará a 19 metros de la cota del suelo del soportal.

La línea de cornisa se situará a 3,3 metros del suelo de la terraza.

La línea superior del peto de los áticos se situará a 4,15 metros del suelo de la terraza.

En todos los casos la cubierta se desarrollará genéricamente a dos aguas con línea de cumbrera paralela a la línea de fachada a una altura máxima de 1,50 metros sobre la línea de cornisa de la planta ático.

- **Elementos en cubiertas.**

Por encima de los planos de cubierta definidos no se autorizará ningún tipo de nueva construcción, manteniéndose exclusivamente los existentes y se suprimirán los encaminados al cumplimiento de la ordenanza.

- **Terrazas.**

Se permitirán terrazas únicamente en la fachada a la plaza de María Pita. Las terrazas serán del mismo tipo que las existentes y se ajustarán a los siguientes fondos:

En los números de policía 2 al 10 (ambos incluidos), se tomará el fondo predominante, que es de 3,10 m. (vuelos incluidos).

En los números de policía 12 al 19 (ambos incluidos), se tomará el fondo predominante, que es de 5,25 m. (vuelos incluidos).

En los números de policía 20 al 27 (ambos incluidos), se tomará el fondo predominante, que es de 3.10 m. (vuelos incluidos).

En cuanto a los remates de las terrazas sobre los pasos de acceso a la plaza, deberán ejecutarse con terraza de lado a lado en el total del ancho de su crujía sobre el paso.

- **Lucernarios.**

Se autorizarán elementos de iluminación cenital en los faldones y ordenados según los huecos de fachada.

- **Materiales.**

El testero frontal de los áticos cubierta se resolverá de igual manera que los existentes en la plaza.

El material de cobertura será de teja curva cerámica.

- **Colores.**



Se especifica como color uniforme de todo el ámbito de la Plaza de María Pita para fachadas exteriores el S3010 Y10R de la Carta de Colores NCS, en caso de referirse a carpinterías y cerrajerías, deberá ser de color blanco.

...ado definitivamente
... Pleno Municipal, en
... de ... 1-MAR-2024.
... tico:
... Secretario, *[Firma]*

[Firma]
ORIGINAL