



Boletín Nº 158. Martes, 12 de julio de 2005

- IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL - IV.2 MUNICIPAL - A CORUÑA - URBANISMO - PLANEAMIENTO

ANUNCIO Pág. 8781 Reg. 8623-2.

◀ Anterior

Siguiente ▶

*Normativa urbanística*

ANUNCIO (MPP-4/04)

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2005, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Primero.- Desestimar la alegación formulada por el Sr. Henrique Tello León a la modificación puntual propuesta por FADESA INMOBILIARIA S.A. al plan parcial del sector de suelo urbanizable S-5 "Valle de Mesoiro".

Segundo.- Aprobar definitivamente la modificación puntual del plan parcial del sector de suelo urbanizable S-5 "Valle de Mesoiro", 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 el destino de la parcela calificada por el plan parcial con uso asistencial -código Z5 OC1-, permitiendo la implantación en la misma de, entre otros usos, alojamientos declarados protegidos dirigidos a mayores de 60 años y a jóvenes de entre 18 y 35 años. Esta parcela posee, entre otras, las siguientes características urbanísticas:

- Edificabilidad máxima: 16.346 m<sup>2</sup>.

- Altura de la edificación: Será como máximo de 30 metros, equivalente a semisótano, bajo y cuatro plantas, medida en el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Retranqueos mínimos a linderos: 3 m.

La modificación incide en el artículo 32 de la normativa urbanística del plan



**Ayuntamiento de La Coruña**  
**Concello de A Coruña**

parcial, en el que con arreglo a la redacción originaria se permitían los siguientes usos sobre la parcela:

- a) Dotacional equipamiento cultural.
- b) Dotacional equipamiento sanitario.
- c) Terciario, salas de reunión.
- d) Religioso.
- e) Garaje aparcamiento en categoría 1ª, 3ª, 4ª y 6ª.
- f) Residencia permanente para ancianos (mayores de 60 años) en régimen de alquiler (al amparo de lo dispuesto en el Decreto 8/1997, del 9 de enero, del Consello de la Xunta de Galicia).

La nueva redacción respeta los cinco primeros usos citados, proponiendo la actualización del último 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 la redacción de este uso quedaría como sigue: "alojamientos declarados protegidos (Decreto 199/2002) 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. 32. NORMA ZONAL Z5.- DOTACIONAL SOCIAL

##### DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Comprende esta Norma Zonal las señaladas en el plano de zonificación PO-13 ZONIFICACIÓN como Z5 OC<sub>1</sub>, Z5 OC<sub>2</sub> y Z5 OC<sub>3</sub> teniendo la Z5 OC<sub>1</sub> el carácter de privada y las Z5 OC<sub>2</sub> y Z5 OC<sub>3</sub> el carácter de público.

##### USOS CARACTERÍSTICOS

Z5 OC<sub>1</sub> y Z5 OC<sub>3</sub> Dotacional equipamiento de bienestar social y asistencial.

Z5 OC<sub>2</sub> Dotacional de equipamiento religioso.

##### SISTEMA DE ORDENACIÓN, PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LA PARCELA Z5 OC<sub>1</sub>

##### **Sistema de ordenación**



**Ayuntamiento de La Coruña**  
**Concello de A Coruña**

Se fija un sistema de ordenación en base al de edificación aislada.

**Parcela**

Se corresponde con la zona identificada como Z5 OC<sub>1</sub> en el plano PO-13 zonificación.

**Parcelación**

El Plan Parcial define la parcela con este uso, esta parcelación no podrá ser alterada, debiendo mantenerse su delimitación.

**Edificabilidad**

La edificabilidad total sobre esta parcela es de 16.346,00 m<sup>2</sup>.

**Ocupación**

La ocupación máxima de la parcela será la definida por las líneas de edificación correspondientes. En tanto no se edifique, esta parcela se tratará en su totalidad como los espacios libres.

**Altura de la edificación**

Será como máximo de 30 metros, equivalente a semisótano, bajo y cuatro plantas, medida en el punto medio de la fachada con frente a la vía pública desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No pudiendo ser sobrepasada más que por elementos ornamentales y por la cubierta de la edificación. El proyecto edificatorio, respetando dicha altura máxima, podrá establecer las alturas de pisos que considere oportunas.

**Retranqueos**

Mínimo a linderos 3 metros.

De la línea de edificación fijada se permite todo tipo de retranqueos sin limitación alguna.

**Vuelos**

Se permiten vuelos a partir de la línea de edificación en el 100% de la longitud de la fachada.

**Sótanos y semisótanos**

Se autorizan semisótanos y sótanos que no computan edificabilidad en los casos previstos en el artículo 6.4.1 de la Normativa del PGOM, pudiendo ocupar el 100% de la parcela, y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

**Cierres**

Los cierres de la parcela, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,90 metros, con elementos opacos, pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos o elementos vegetales hasta una altura máxima de 2,20 metros.



**Ayuntamiento de La Coruña**

**Concello de A Coruña**

**USOS PERMITIDOS**

**Usos asociados:**

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del PGOM para este tipo de usos.

**Usos compatibles:**

- . Dotacional equipamiento cultural
- . Dotacional equipamiento sanitario
- . Terciario, salas de reunión
- . Religioso
- . Alojamientos declarados protegidos (Decreto 199/2002) para mayores de 60 años y para jóvenes de edades comprendidas entre los 18 y 35 años.
- . Garaje aparcamiento en categoría 1ª, 3ª, 4ª y 6ª.

**Aparcamiento**

Se reservará una plaza cada 80 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo ubicarse en sótano, semisótano o planta baja así como en el espacio libre de parcela.

**Estudios de Detalle**

Se podrán redactar estudios de detalle con el fin de ajustar rasantes, modificar líneas de edificación así como reordenar los volúmenes, que tendrán como ámbito mínimo la totalidad de la zona.

**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:

\* 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.

\* 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 Inmobiliaria S.A.

A Coruña, 28 de junio de 2005

El concejal delegado de Urbanismo,



**Ayuntamiento de La Coruña**  
**Concello de A Coruña**

Fdo.: Francisco Javier Losada de Azpiazu.

Reg. 8623-2

