

A CORUÑA

Urbanismo

Planeamento

ANUNCIO

*Normativa urbanística***Anuncio (MPG 1/03)**

Por orden de 9 de agosto de 2005, la Excm. Sra. Condeleira de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda aprobó con carácter definitivo la modificación puntual del plan general de ordenación municipal de La Coruña en el ámbito de la Real Fábrica de Tabacos de la ciudad.

En cumplimiento de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local y del artículo 92.2 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, se publica a continuación íntegramente el epígrafe 1.4.4 del documento, titulado "Normativa urbanística de aplicación" y la ficha del polígono H8.03 "REAL FÁBRICA DE TABACOS" resultante.

1.4.4. **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.****1.4.4.1. Ordenanzas de edificación y usos del suelo.**

En cualquier caso se aplicarán subsidiariamente las condiciones generales establecidas en el PGOM de A Coruña.

A. Ordenación de las piezas M1, M2 y M3.

Las piezas M1, M2 y M3, se regularán por lo establecido en la normativa del Plan General en la Norma Zonal 2 grado 2 "Edificación en manzana Cerrada. Manzana con patio"; con las siguientes salvedades:

1. La edificabilidad de las piezas no será la establecida en la norma zonal, sino que será la siguiente:

Pieza M1. Edificabilidad..... 8.800,00 m²cons.
Pieza M2. Edificabilidad..... 8.900,00 m²cons.
Pieza M3. Edificabilidad..... 10.042,00 m²cons.

2. Se permitirá la ocupación, en planta baja, del patio de manzana con una construcción de una planta de altura.

3. La planta ático podrá adosarse a la alineación interior de la parcela.

B. Ordenación de las piezas M4, M5 y M6.

Las piezas M4, M5 y M6, se regularán por lo establecido en la normativa del Plan General en la Norma Zonal 2 grado 1 "Edificación en manzana Cerrada. Manzana compacta"; con las siguientes salvedades:

1. La edificabilidad de las piezas no será la establecida en la norma zonal, sino que será la siguiente:

Pieza M4. Edificabilidad..... 7.098,00 m²cons.
Pieza M5. Edificabilidad..... 4.890,00 m²cons.
Pieza M6. Edificabilidad..... 1.600,00 m²cons.

Entre la avenida General Sanjurjo y la pieza M4, y entre las piezas M5 y M6, se definen espacios libres de parcela que sólo será posible construir bajo rasante para hacer plazas de aparcamiento. Estas parcelas se destinarán a uso público sobre rasante, pudiéndose implantar en ellos los accesos a los aparcamientos subterráneos. La zona situada en prolongación de la calle Primavera, recibirá tratamiento de vía pública.

1.4.4.2. Ordenanzas estéticas.

Las presentes ordenanzas se redactan para salvaguardar la imagen de esta zona concreta de la ciudad y la estética urbana en general.

1. **Fachadas:** Las fachadas de las edificaciones se resolverán mediante criterios de adaptación al entorno, considerando con especial cuidado la relación con la arquitectura de la Fábrica de Tabacos. Las fachadas de cada manzana se resolverán mediante un proyecto único que deberá ser presentado por el promotor de la primera edificación de la misma. Esta fachada, una vez aprobada por el ayuntamiento será obligatoria para toda la manzana.

Las galerías, miradores, vuelos cerrados o cualquier tipo de saliente o cuerpo volado, no superarán el 50% de la superficie total de la fachada.

2. **Cubiertas:** El remate de los edificios se hará mediante la solución de áticos retranqueados y/o terrazas, empleándose cubiertas planas. En la solución de ático retranqueado, el retranqueo tendrá la misma dimensión en cada manzana, no pudiendo ser ésta inferior a 2,00 metros medidos desde la alineación.

Sobre el volumen de los áticos retranqueados definidos en el apartado anterior, se permitirán los elementos puntuales definidos en el artículo 6.4.3.f) del Plan General vigente, así como las soluciones de remate de escaleras y ascensores, de dimensiones debidamente justificadas, de servicio a las plantas de ático.

FICHA DEL POLÍGONO		
DENOMINACIÓN	Real Fábrica de Tabacos	POL - H8.03
SUPERFICIE TOTAL		33.490,00
APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS MÁXIMOS		41.330,00
CESIONES		
SISTEMAS LOCALES	Existente	Propuesto
Red Viaria	2.705	9.693,71
Espacios Libres		7.926,87
Equipamientos		6.696,73
TOTAL	2.705 m2	24.317,31
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO	PLANO N°	
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial	
USO COMPATIBLE:	Según Norma Zonal	
USO INCOMPATIBLE:	Según Norma Zonal	

OBJETIVOS:

Transformación de un área industrial sin actividad para su integración en el tejido urbano de la ciudad.
 Obtención de dotaciones de espacios libres y equipamientos, para el servicio público de la ciudad.
 Rehabilitación del antiguo edificio de la Real Fábrica de Tabacos de A Coruña para su uso como equipamiento.
 Obtención de suelo para la realización de viviendas sometidas a algún Régimen de Protección.

PLANEAMIENTO	Plan General	PROGRAMACIÓN:	1er año
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Pública	SISTEMA DE ACTUACION	Expropiación

DETERMINACIONES (I):

DETERMINACIONES URBANISTICAS
 Se destinara el 40% del aprovechamiento lucrativo a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
 En las parcelas M1, M2 y M3 se permitirá la ocupación, en planta baja, del patio de manzana con una construcción de una planta de altura. También se permitirá que la planta ático se adose a la alineación interior de la parcela.
 En la parcela M-6 se dejarán las plantas baja y primera diáfanos -a excepción del núcleo de acceso-, como réplica y complemento del edificio colindante cuya medianera se tapa a partir de la segunda planta. La superficie a nivel de planta baja será de uso público.
 Entre las piezas M5 y M6 y, entre la pieza M4 y la avenida General Sanjurjo, se definen espacios libres de parcela que sólo será posible edificar bajo rasante para posibilitar la construcción de las plazas de aparcamiento correspondientes. Esta parcelas se destinarán a uso público sobre rasante pudiéndose implantar en ellos los accesos a los aparcamientos subterráneos. La zona situada en prolongación de la calle Primavera, recibirá tratamiento de vía pública

DETERMINACIONES (II):

DETERMINACIONES RELATIVAS A PROTECCION DEL ELEMENTO CATALOGADO Y DE IMAGEN Y ESTETICA URBANA
 Como actuación arqueológica preventiva definida en el art. 2 del Decreto 199/1997, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Galicia, deberá realizarse, antes de la ejecución de las obras de urbanización, un sondeo arqueológico en el ámbito.
 La maquinaria del reloj de la fachada del edificio catalogado deberá mantenerse y rehabilitarse.
 El proyecto de rehabilitación del edificio catalogado deberá adjuntar un anexo que contenga un estudio histórico del edificio.
 El escudo de España existente en el ámbito será conservado como elemento incorporado a la urbanización de la zona verde de nueva creación, debiendo determinarse su ubicación en el Proyecto de Urbanización.
 El cierre frontal del edificio catalogado se considera como una parte más de éste, a efectos de su protección y consideración en el proceso de rehabilitación.
 El proyecto de edificación de remate de las viviendas de la Caja de Ahorros de la calle Concepción Arenal 1-3, deberán seguir una solución estética similar al proyecto ejecutado.
 El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan General, resolverá las condiciones de urbanización de todos los espacios destinados al uso público respetando al máximo la vegetación existente en el ámbito.

ORDENANZAS ESTÉTICAS

1. FACHADAS
 Las fachadas de las edificaciones se compondrán mediante criterios de adaptación al entorno, resolviéndose mediante un proyecto único que deberá ser presentado por el promotor de la primera edificación de la misma. Esta fachada, una vez aprobada por el ayuntamiento será obligatoria para toda la manzana. Las galerías, miradores, vuelos cerrados o cualquier tipo de saliente o cuerpo volado, no superarán el 50% de la superficie total de la fachada.

2. CUBIERTAS
 El remate de los edificios se hará mediante la solución de áticos retranqueados y/o terrazas, empleándose cubiertas planas. En la solución de ático retranqueado, el retranqueo tendrá la misma dimensión en cada manzana, no pudiendo ser éste inferior a 2,00 metros medidos desde la alineación.
 Sobre el volumen de los áticos retranqueados definidos en el apartado anterior, se permitirán los elementos puntuales definidos en el artículo 6,4,3,f) del Plan General vigente, así como las soluciones de remate de escaleras y ascensores, de dimensiones debidamente justificadas, de servicio a las plantas de ático.

Según lo dispuesto en el artículo 85.9 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, contra esta orden no cabe recurso en vía administrativa; no obstante, contra ella se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de su publicación, según lo dispuesto en los artículos 10 a 46 de la Ley 29/1998,

de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Lo que se publica para general conocimiento.

La Coruña, 16 de septiembre de 2005

El director del Área de Urbanismo y Rehabilitación,

Fdº: Alfredo Cerezales Fernández