

Boletín Nº 261. Miércoles, 12 de noviembre de 2008

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

ANUNCIO Pág. 13362 Reg. 08/13234-x.

[Anterior](#)

[Siguiente](#)

Exp. MPG 10/04. Normativa modificación puntual del PGOM en el frente de la Ría del Burgo

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña, en el frente marítimo de la Ría del Burgo, se aprobó definitivamente mediante Orden dictada el 1 de octubre de 2008 por la Sra. Conselleira de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes.

Contra esta Orden cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, que se contarán desde el día siguiente al de esta publicación según disponen los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

#### **Texto de la Normativa de la modificación puntual:**

#### **1.5 SISTEMA DE GESTIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA RÍA DEL BURGO.**

El criterio general será el mantenimiento de las edificabilidades asignadas por el plan general siempre que esto sea compatible con la ordenación propuesta, los informes sectoriales, y el resultado del informe a las alegaciones.

Para gestionar las determinaciones que se establecen en el ámbito de la Modificación puntual de la Ría del Burgo, se crean ocho polígonos de suelo urbano no consolidado y cuatro acciones en suelo urbano consolidado.

##### **1.5.1 Polígonos y áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.**

La LOUGA impone la obligación de que todo ámbito de suelo urbano no consolidado debe de estar necesariamente incluido en un área de reparto, dejando los criterios de su delimitación en cada caso al documento del Plan General. En la presente situación se ha decidido que el área de reparto de los polígonos coincida con su ámbito según se señala en los planos correspondientes de gestión.

El aprovechamiento tipo de los las áreas de reparto se obtendrá, de conformidad con las determinaciones del artículo 113 de la LOUGA, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes en el momento de aprobación del plan general que se mantengan. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie edificable del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

Si bien el apartado 4º del citado artículo permite que el Plan General no fije el aprovechamiento tipo cuando la distribución de sistemas generales, usos e intensidades, se estime suficientemente equilibrada en el área de reparto – cuestión que aquí concurre puesto que la delimitación de cada polígono y sus sistemas adscritos es coincidente con el área de reparto –, a continuación se procederá al cálculo del mencionado parámetro. No obstante lo anterior se ha de entender que este podrá reajustarse durante el proceso de ejecución del planeamiento, en la medida en la que únicamente en la fase de gestión se puede depurar el parcelario con total garantía, calculando la superficie de suelo público sin derecho de aprovechamiento.

En lo que se refiere a la fijación de los coeficientes de homogeneización señalados en el artículo 113.3 de la LOUGA, estos se fijan teniendo en cuenta las distintas tipologías edificatorias y usos. En este sentido hay que indicar que al ordenarse todos los polígonos mediante la norma zonal 12, la tipología edificatoria es la misma, por lo que el coeficiente de homogeneización no sufrirá variación por este concepto, por lo que no recurriremos a los coeficientes establecidos por tipología edificatoria en el Decreto 1.020/93 del Ministerio de Economía y Hacienda.

No ocurre lo mismo con el uso, ya que no es equiparable la vivienda libre con la protegida, en lo que se refiere al valor de la misma, por lo que a estos efectos se tendrán en cuenta los valores de mercado del

municipio, en el momento de redacción del documento A estos efectos se tiene en cuenta obligatoriamente el porcentaje de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública señalado en el apartado 1.6.1.5. del presente documento.

Con los anteriores criterios se fijan los siguientes coeficientes de homogeneización:

Tipología y uso	p. venta. (m <sup>2</sup> <sub>c</sub> )	Coefto homog (α)
NZ-12. Régimen libre	1.900,00	1,00
NZ-12. Régimen protección	970,24	0,51

Los polígonos y áreas de reparto en suelo urbano son los siguientes:

### 1. Polígono POL-RB1 "Xubias de Arriba I". Área de reparto AR-RB1

Se corresponde con una parcela de titularidad municipal sobre la que se concentra el volúmen edificable del entorno inmediato, con la finalidad de liberar de edificación la parcela del antiguo Pazo de Guyatt, manteniendo esta como parte integrante del sistema de espacios libres del frente de la Ría del Burgo, y del futuro Paseo Marítimo desde la Playa de Oza hasta el límite del Término Municipal con Culleredo.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección. Atendiendo a los precios de venta de vivienda de la zona, y del precio de venta establecido legalmente para la vivienda protegida.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo III del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	3.535,75	1,00	3.535,75
NZ-12. Régimen protección	883,94	0,51	450,81
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			<b>3.986,56</b>
Superficie del área de reparto			4.007,04
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			0,00
Superficie AR – (S.G y S.L)			4.007,04
<b>Aprovechamiento tipo</b>		0,994888 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	

### 2. Polígono POL-RB2 "Astillero de As Xubias". Área de reparto AR-RB2

Correspondiente al área de transformación Norma Zonal 7-110.01 "Astillero de las Jubias". Mantiene su aprovechamiento, aunque se reordena introduciendo en su ámbito un equipamiento público.

Esta nueva ordenación permite además cumplir con la exigencia señalada por el informe del Ministerio de Medio Ambiente, Demarcación de Costas, de dar cumplimiento a las distancias exigibles para facilitar el acceso a la mar.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque" y una parcela de equipamiento de titularidad pública, por lo que la tipología es única. Hay que distinguir, no obstante, entre los usos de vivienda libre y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	11.001,60	1,00	11.001,60
NZ-12. Régimen protección	2.750,40	0,51	1.402,70
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			<b>12.404,30</b>
Superficie del área de reparto			13.434,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			19,07
Superficie AR – (S.G y S.L)			13.414,93
<b>Aprovechamiento tipo</b>		0,924664 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	

### 3. Polígono POL-RB3 "Xubias de Arriba II". Área de reparto AR-RB3.

Esta área es de nueva creación. Se plantea para cambiar, la tipología de edificación de la norma zonal 6.2. a una norma en bloque abierto que se adapte más a la topografía existente en la zona, permitiendo, al igual que en el polígono anterior, dar cumplimiento a la exigencia legal de permitir el acceso a la mar.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	2.728,00	1,00	2.182,40
NZ-12. Régimen protección	545,60	0,51	278,26
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			2.460,66
Superficie del área de reparto			4.105,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			5,18
Superficie AR – (S.G y S.L)			4.099,82
<b>Aprovechamiento tipo</b>		0,600186 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	

#### 4. Polígono POL-RB4 "Xubias de Abaixo-Congeladora Coruñesa". Área de reparto AR-RB4.

"Xubias de Abaixo-Congeladora Coruñesa", es un área de nueva creación que se configura como la adición de las antiguas áreas de reparto ARR I13.01 "Jubias-Puente Pasaje", ARP I11.02 " Jubias de Abajo I" y parte del suelo de licencia directa que se encontraba situado entre el espacio libre EI I11.01 y el equipamiento QLI11.01.

Este polígono ha visto afectada su delimitación y aprovechamiento como consecuencia de la aprobación del nuevo deslinde marítimo-terrestre aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente.

El polígono lleva aparejada la adscripción, por la vía de la inclusión en el mismo área de reparto, de parte de las parcelas sitas en la zona de las Xubias de Abaixo así como parte de los terrenos del antiguo POL-I14.02, calificadas como futuras parcelas dotacionales de titularidad pública, materializando su aprovechamiento en el ámbito del anulado APR de las "Jubias-Puente Pasaje", con un total de 51.165 m<sup>2</sup>e.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	40.931,20	1,00	40.931,20
NZ-12. Régimen protección	10.232,80	0,51	5.218,73
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			46.149,93
Superficie del área de reparto			80.119,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			14.309,16
Superficie AR – (S.G y S.L)			65.809,84
<b>Aprovechamiento tipo</b>		0,701262 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	

#### 5. Polígono POL-RB5 "Xubias de Abaixo-Materno". Área de reparto AR-RB5.

Se trata del polígono del antiguo plan general denominado POL I12.02 "las Jubias de Abajo IV".

Se mantiene sensiblemente la edificabilidad del polígono, aunque se altera su superficie para englobar el vial que lo delimita por el Sur, hacia el Hospital Materno.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	2.540,80	1,00	2.540,80
NZ-12. Régimen protección	635,20	0,51	323,95
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			2.864,75
Superficie del área de reparto			5.781,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			826,60
Superficie AR – (S.G y S.L)			4.954,40
<b>Aprovechamiento tipo</b>			0,578224 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

#### 6. Polígono POL-RB6 "Depuradora de Marisco". Área de reparto AR-RB6.

Se crea un nueva área de reparto que refundirá las preexistentes denominadas APR I12.01 "Avenida del Pasaje" y ARP I12.03 "Depuradora de mariscos". La nueva área estará constituida por la adición de las dos anteriores. Se mantiene sensiblemente el aprovechamiento del área.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	10.857,60	1,00	10.857,60
NZ-12. Régimen protección	2.714,40	0,51	1.384,34
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			12.241,94
Superficie del área de reparto			14.594,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			692,00
Superficie AR – (S.G y S.L)			13.902,00
<b>Aprovechamiento tipo</b>			0,880589 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

#### 7. Polígono POL-RB7 "Carretera del Burgo I". Área de reparto AR-RB7.

Esta área se corresponde con parte del antiguo polígono POL I14.02, ocupado por los actuales talleres de la empresa TAMEBA, que se consideran incompatibles con la ordenación proyectada. Se prevé dentro del ámbito la ejecución de un sistema local de espacios libres entre la edificación y la Ría del Burgo, paralelo al Paseo Marítimo.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	475,20	1,00	475,20
NZ-12. Régimen protección	118,80	0,51	60,59
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			535,79
Superficie del área de reparto			982,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			93,82
Superficie AR – (S.G y S.L)			888,18
<b>Aprovechamiento tipo</b>			0,603243 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>

#### 8. Polígono POL-RB8 "Carretera del Burgo II". Área de reparto AR-RB8.

Esta área se corresponde con parte del antiguo polígono POL I14.02, ocupado por una serie de edificaciones, que aún siendo compatibles con la ordenación proyectada – edificación lineal en borde de carretera – deben de cumplir con los deberes de cesión, urbanización y equidistribución previstos por la LOUGA para adquirir la condición de solares. Se prevé, al igual que con el polígono anterior dentro del ámbito, la ejecución de un sistema local de espacios libres entre la edificación y la Ría del Burgo, paralelo al Paseo Marítimo.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la

tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	1.310,40	1,00	1.310,40
NZ-12. Régimen protección	327,60	0,51	167,08
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			1.477,48
Superficie del área de reparto			1.885,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			--
Superficie AR – (S.G y S.L)			1.885,00
<b>Aprovechamiento tipo</b>		0,783807 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	

### 9. Polígono POL-RB9 "Carretera del Burgo III". Área de reparto AR-RB9.

Esta área se corresponde con parte del antiguo polígono POL I14.02, ocupado por una edificación unifamiliar de gran calidad constructiva, que se considera incompatible con la ordenación proyectada en la medida en la que está situada dentro de la zona de servidumbre aprobada por el Ministerio de Medio Ambiente. Se prevé dentro del ámbito la ejecución de un sistema local de espacios libres entre la edificación y la Ría del Burgo, paralelo al Paseo Marítimo, que da salida y continuidad a los previstos en los dos polígonos anteriormente citados.

El polígono únicamente se ordena con edificación sujeta a la NZ-12 "Edificación en bloque", por lo que la tipología es única. No obstante lo anterior habrá que distinguir entre los usos de vivienda libre, y vivienda sometida a algún régimen de protección.

De este modo, y con el cálculo de superficies incluido en el anexo V del presente documento, tendremos:

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al ( m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	(α)	Aprov. lucr.homog Alh ( m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )
NZ-12. Régimen libre	1.215,20	1,00	1.215,20
NZ-12. Régimen protección	303,80	0,51	154,94
<b>Aprovechamiento lucrativo homogeneizado</b>			1.370,14
Superficie del área de reparto			4.218,00
Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.			6,67
Superficie AR – (S.G y S.L)			4.211,33
<b>Aprovechamiento tipo</b>		0,325346 m <sup>2</sup> <sub>etuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub>	

### Cuadro de equivalencias entre los polígonos del Plan General y los creados por esta Modificación puntual.

PGOM					MODIFICACIÓN				
ÁREA DE REPARTO	POLÍGONO	SUPERF	APROVECH	EDIFIC	ÁREA DE REPARTO	POLÍGONO	SUPERF	APROVECH	EDIFIC
-	-	-	-	-	AR-RB1	RB1	4.007,04	4.419,69	1,10
ARP-I11.03	POL-I11.03	4.237,00	4.581,00	1,08	-	-	-	-	-
ARP-I11.04	POL-I11.04	3.342,00	4.392,00	1,31	-	-	-	-	-
AR I10.01	OT I10.01	13.680,00	13.680,00	1,00	AR-RB2	RB2	13.434,00	13.752,00	1,02
					AR-RB3	RB3	4.105,00	2.728,00	0,66
ARP-I11.02	POL-I11.02	14.819,00	9.000,00	0,61	-	-	-	-	-
ARR-I13.01	APR-I13.01	97.770,00	64.223,00	0,66	AR-RB4	RB4	80.119,00	51.165,00	0,64
ARP-I12.02	POL-I12.02	3.593,00	2.952,00	0,82	AR-RB5	RB5	5.781,00	3.176,00	0,55
ARP-I12.01	POL-I12.01	15.905,00	8.452,00	0,53	-	-	-	-	-
ARP-I12.03	POL-I12.03	4.120,00	3.850,00	0,93	AR-RB6	RB6	14.595,00	13.572,00	0,93
ARP-I14.02	POL-I14.02	10.112,00	10.112,00	1,00	AR-RB7	RB7	982,00	594,00	0,61
					AR-RB8	RB8	1.885,00	1.638,00	0,87
					AR-RB9	RB9	4.218,00	1.519,00	0,36

#### 1.5.2 Suelo urbano fuera de polígono y/o área de reparto.

El resto del suelo se categoriza como suelo urbano consolidado, al considerar que los terrenos cuentan con los requisitos exigidos por la LOUGA en su artículo 12.a), esto va a provocar la desaparición de dos polígonos del plan general de 1998, el POL 111.03 "Jubias de Abajo II" y el POL 111.04 "Jubias de Abajo III".

Este suelo se regulará por licencia directa según la ordenación que se propone.

Los espacios libres que había que obtener en los ámbitos de estos antiguos polígonos, se obtendrán mediante las correspondientes acciones en suelo urbano consolidado de conformidad con lo prevenido en el artículo 167.1 de la LOUGA.

### **1.5.3 Acciones en suelo urbano consolidado.**

Se establecen cuatro acciones en suelo urbano consolidado, proponiendo su obtención por expropiación, permuta forzosa o cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

Las características de las acciones que se crean son las siguientes:

#### **1. Acción AC-RB0 "Xubias de Arriba".**

Se trata de una acción destinada a la obtención de un sistema local de espacios libres vinculada al antiguo polígono POL-110.01, al que, fruto de las alegaciones presentadas, se le reconoció la condición de suelo urbano consolidado.

#### **2. Acción AC-RB1 "Xubias de Abaixo I".**

Se trata de una acción destinada a la obtención de un sistema de espacios libres, ocupa la zona de espacios libres que se encontraba en el POL 111.03, y parte del suelo del núcleo de As Xubias de Abaixo.

#### **3. Acción AC-RB2 "Xubias de Abaixo II".**

Se trata de una acción destinada a la obtención de un sistema general de espacios libres, ocupa la zona de espacios libres que se encontraba en el POL 111.04, y parte del suelo del núcleo de As Xubias de Abaixo.

Este sistema general de espacios libres, junto con el correspondiente a la acción AC-RB1, conformarán el colchón de espacios libres que separará el núcleo de As Xubias de Abaixo de la carretera del Pasaje.

#### **4. Acción AC-RB3 "Aparcamiento Hospital Materno".**

Se trata de una acción destinada a la obtención de un sistema de infraestructuras destinado a la construcción de un aparcamiento en las inmediaciones del hospital Materno-Infantil. Se prevé que el mencionado aparcamiento se pueda extender bajo el viario de titularidad pública colindante.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

#### **4.1. NORMA ZONAL 12. "EDIFICACIÓN EN BLOQUE".**

##### **1. Ámbito.**

Corresponde a las áreas de suelo urbano con frente a la Ría del Burgo, identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código "12".

##### **2. Uso y tipología característicos.**

El uso característico es el RESIDENCIAL, y la tipología edificatoria es la de edificación aislada en bloques abiertos con o sin patios de parcela, cerrados o abiertos.

##### **3. Obras admitidas.**

Sobre las parcelas calificadas se admiten toda clase de obras de las establecidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9., y 1.4.10. del Título I del PGOM.

#### **4. Condiciones PARTICULARES de la edificación.**

a) Parcela mínima.

A los efectos de segregaciones o parcelaciones se establece como superficie de parcela mínima la de 250 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo a alineación oficial exterior de 10,00 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 10,00 metros de diámetro.

b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de la edificación se definen gráficamente en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones", siendo posible su ajuste o modificación mediante la tramitación de estudios de detalle en los términos establecidos legalmente.

Para determinar la altura de los edificios, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso.

Tendrá consideración de planta baja la definida en el artículo 6.4.4.1. de la normativa del plan general.

c) Ordenación de volúmenes.

Sobre las parcelas calificadas por el Plan General se establece una ordenación de volúmenes, señalando las alineaciones interiores y alturas propuestas para cada uno de los bloques de edificación.

De forma justificada, por razones de interés público, se podrá cambiar la ordenación volumétrica de la edificación, mediante la aprobación de un estudio de detalle ajustado a lo establecido en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

No obstante lo anterior, las edificaciones calificadas con la presente norma zonal –situadas entre el Hospital Materno Infantil y el Instituto de enseñanza especial Santiago Apóstol– no podrán superar la rasante de la Avenida del Pasaje.

El estudio de detalle deberá tener especial cuidado al respetar las ordenaciones circundantes, en especial, en lo concerniente al mantenimiento de los trazados reguladores que pudieran existir (relaciones de alineación y volumetría entre polígonos o manzanas), así como los condicionantes de diseño que aparezcan en los apartados OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES de las correspondientes fichas de los polígonos.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad de cada una de las parcelas grafiadas en el plano nº 5, de ordenación, será el resultado de multiplicar la superficie de cada una de las piezas edificables referidas en el apartado anterior, por la altura señalada en el plan.

e) Ocupación de parcela.

En plantas bajo rasante se permite la ocupación de la totalidad de la parcela edificable.

Los espacios libres entre bloques deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 60% de los mismos. El resto podrá destinarse a instalaciones deportivas, juegos de niños o aparcamientos en superficie que no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%). Los tratamientos de estos espacios tendrán un carácter homogéneo para cada manzana.

f) Patios.

Se admiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones generales definidas en el artículo 6.5.2. del PGOM.

g) 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 tendrán 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 o terreno en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de planta baja y mínimo de 4,00 m.

h) Cornisas y aleros.

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

i) Condiciones de estética.

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 remate de los edificios se hará mediante la solución de áticos retranqueados y/o cubiertas planas. En la solución de ático retranqueado, el retranqueo mínimo desde el plano de fachada será de 2,50 metros.

Sobre el volumen de los áticos retranqueados definidos en el párrafo anterior, se permitirán los elementos puntuales definidos en el artículo 6.4.3.3.f). de la normativa 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.

Sobre la terraza únicamente se admitirán los petos definidos en el artículo 6.4.3.3.c) de la normativa y elementos tipo pérgola, integrados en el diseño volumétrico original del edificio.

Con la finalidad de garantizar la homogeneidad visual de la edificación de cada manzana de las definidas en la ordenación – salvo que esta corresponda a un único propietario – se exigirá la aprobación de un estudio de detalle que contenga condiciones estéticas de obligatorio cumplimiento para cada una de las parcelas resultantes del proyecto de equidistribución.

## **5. Condiciones para la edificación de EQUIPAMIENTOS.**

A los efectos de la aplicación de la Norma Zonal 11 "EQUIPAMIENTOS", definida en el Plan General, a los equipamientos incluidos en la presente norma zonal, se les aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

a) Edificabilidad sobre parcela:  $1 \text{ m}_e^2 / \text{m}_s^2$

b) Altura máxima edificación: 4 plantas.

c) Ocupación máxima de parcela: 100%.

## **6. Condiciones de los USOS.**

a) Usos asociados:

Los usos asociados se someten a las disposiciones reguladas en el Título V para ellos.

b) Usos complementarios:

- b.1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b.2) Terciario oficinas en cualquier situación.
- b.3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b.4) Terciario hospedaje en cualquier situación.
- b.5) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- b.6) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera
- b.7) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- c) Usos alternativos:
  - c.1) Residencial de residencia comunitaria en edificio exclusivo.
  - c.2) Dotacional en edificio exclusivo.
  - c.3) Terciario oficinas en edificio exclusivo.

#### **4.2. NORMA ZONAL 13. "SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE AS XUBIAS DE ABAIXO".**

##### **1. Ámbito.**

Corresponde a las áreas de suelo urbano del antiguo núcleo rural de las Xubias de Abaixo, grafiado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" con el código "13".

##### **2. Uso y tipología característicos.**

El uso característico es el RESIDENCIAL en tipología de vivienda unifamiliar, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano.

##### **3. Obras admitidas.**

Sobre las parcelas y edificios existentes se admiten toda clase de obras de las establecidas en los artículos 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del Título I.

##### **4. Condiciones particulares de la edificación.**

###### **a) Alineaciones y rasantes.**

Se considera alineación principal y rasante del solar, las que se fijan en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y de núcleo rural. Red viaria y alineaciones" del Plan General.

Para determinar la altura de los edificios, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso.

Tendrá consideración de planta baja la definida en el artículo 6.4.4.1. de la normativa del plan general.

La edificación deberá cumplir las condiciones de altura máxima de la edificación en el punto medio de la fachada, de la calle o terreno que tenga la cota de referencia más baja.

###### **b) Parcela mínima.**

A efectos de la concesión de licencias de edificación se considera parcela mínima la catastral existente, siempre que admita la construcción de una vivienda mínima definida en el Título V, del Plan General de 1.998.

A efectos de agregaciones, segregaciones o parcelaciones urbanísticas se considera parcela mínima la que reúne los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 50,00 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 5,00 ml.
- los linderos laterales deberán de guardar un ángulo superior a los setenta (70) grados sexagesimales con la alineación establecida por el PG.

Asimismo en el interior de la parcela deberá poderse inscribir un círculo de 5,00 m de diámetro.

No se concederán licencias de edificación en solares que dejen restos de parcelas colindantes inedificables.

#### **c) Ocupación de parcela.**

Se admite la ocupación del 100% del solar edificable.

#### **d) Altura de la edificación.**

La altura de la edificación estará comprendida entre un mínimo de dos plantas (B + 1) ó 7,00 m, y un máximo de tres plantas (B+2) ó 10,00 m, según se señala para cada caso en el plano número 5 de ordenación. La altura libre de la planta baja no será superior a 3,00 m.

#### **e) Edificabilidad.**

Será la que resulte de aplicar a la superficie de solar edificable definido por las alineaciones y linderos laterales, la altura en número de plantas.

#### **f) Condiciones estéticas.**

Como material de acabado de fachadas se emplearán revocos pintados o morteros monocapas, de color blanco, ocre, verde, azul o rojo, distinguiendo o no el recercado de puertas y ventanas. Se prohíbe la utilización de chapados con piedra natural, elementos cerámicos o plaquetas de gres, como materiales de acabado de fachadas.

La cubierta será inclinada, a una o dos aguas. La pendiente máxima de cubierta será de 30 grados sexagesimales, la formación de la cubierta se hará de manera que los faldones se apoyen directamente sobre la cara superior del último forjado, prohibiéndose aquellas cubiertas en las que los faldones arranquen de petos.

El alero máximo será de 50 cm, y se situará situados a la altura del forjado de la última planta.

Se deberá utilizar como material de acabado de cubiertas la teja vista, cerámica o de hormigón, quedando prohibida la utilización de fibrocemento visto como material de acabado, La dimensión de los huecos de fachada deberá de guardar proporciones verticales.

Se prohíbe la colocación de miradores y galerías en fachadas, admitiéndose la utilización de balcones o terrazas corridas, que han de estar separadas de las parcelas colindantes y entre sí, una distancia mínima de sesenta (60) centímetros. La altura libre de estos elementos volados desde los espacios públicos (viales y espacios libres), deberá de ser de un mínimo de cuatro (4) metros.

### **5. Condiciones para la edificación de EQUIPAMIENTOS.**

A los efectos de la aplicación de la Norma Zonal 11 "EQUIPAMIENTOS", definida en el Plan General, a los equipamientos incluidos en la presente norma zonal, se les aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

- d) Edificabilidad sobre parcela 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
- e) Altura máxima edificación 2 plantas.

f) Ocupación máxima de parcela 100%.

**6. Condiciones de los USOS.**

a) Usos asociados.

Los usos asociados se someten a las disposiciones reguladas en el Título V para ellos.

b) Usos complementarios.

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

b.2) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.

b.3) Terciario hospedaje en cualquier situación.

b.4) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera

b.5) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

c) Usos alternativos

c.1) Dotacional en edificio exclusivo.

[ANEXO III FICHAS MODIFICACION PROPUESTA \(BOP completo en PDF, comienza en página 13369\)](#)

Lo que se publica para general conocimiento.

A Coruña, 24 de octubre de 2008

El director del Área de Urbanismo,

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Reg. 08/13234-x