Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

631/438/2004
MPG 10/04

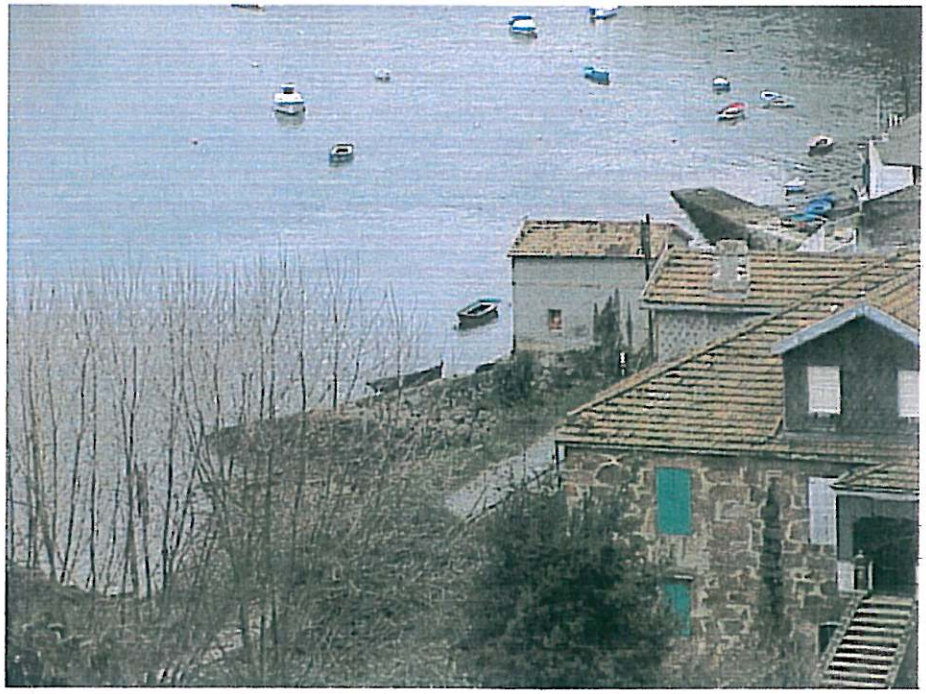
COPIA DEL ORIGINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.M. DE 1.998

ORDENACION DEL FRENTE DE LA RÍA DEL BURGO.

CORRECCIONES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

JULIO 2oo8



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

AC-04/039

COPIA DEL ORIGINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.M. DE 1.998 ORDENACION DEL FRENTE DE LA RÍA DEL BURGO.

CORRECCIONES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL. JULIO 2oo8

A Coruña, a 28 de julio de 2008

EL EQUIPO MUNICIPAL REDACTOR:

El Arquitecto Municipal
Jefe del Departamento de Planeamiento

Fdo. Oscar L. Peña Sanchez

El Arquitecto Municipal

Fdo. Eduardo Sobrino Rodríguez

El Director de Urbanismo y Rehabilitación

Fdo. Alfredo Cerezales Fernández

La Jefa de Sección de Planeamiento

Fdo. María Antonia Arias Bouzas

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 31/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Elrís Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

TABLA DE CONTENIDO:

1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA..... 4

1.1 ANTECEDENTES..... 4

1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO. 5

A) Delimitación del polígono POL-RB1 "Xubias de Arriba I". Area de reparto AR-RB1. 5

B) Dotación de aparcamiento privado..... 10

C) Cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto. 11

D) Eliminación de la posibilidad de elevar alturas mediante estudio de detalle.22

ANEXO I. FICHA: POLÍGONO POL-RB1 "Xubias de Arriba I"

ANEXO II. PLANOS: MODIFICACIÓN PROPUESTA

ANEXO III. CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO: FICHAS DE IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS.

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Lula G. Eirís Puñal

1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1 ANTECEDENTES.

Con fecha 5 de febrero de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de A Coruña, en sesión ordinaria, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el documento de "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.M. DE 1998, ORDENACIÓN DEL FRENTE DE LA RÍA DEL BURGO.", redactado por el equipo técnico y jurídico municipal.

En cumplimiento del artículo 85.5. de la Ley 9/02, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, este documento fue remitido con fecha 6 de febrero de 2007, a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes al efecto de que procediera, de conformidad con el mismo, a la aprobación definitiva.

Con fecha 27 de febrero de 2007, tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento un requerimiento de la CPTOPT, solicitando al Ayuntamiento completar la documentación remitida, que fue contestado con fecha 7 de marzo, mediante informe del Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación.

Con fecha 8 de marzo, tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento un segundo requerimiento de la CPTOPT solicitando nuevamente documentación, escrito que fue contestado con fecha 3 de abril, mediante informe del Director del Área de Urbanismo y Rehabilitación.

Con fecha 24 de julio de 2008 se recibió, en el Registro Municipal de Urbanismo, Orden de la CPTOPT de fecha 4 de julio de 2008, en la que se señalan una serie de deficiencias que el Ayuntamiento debe introducir en el documento, previamente a su aprobación definitiva por parte de la Consellería.

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO.

El informe remitido por la C.P.T.O.T. plantea cuatro cuestiones que es necesario corregir en el documento previamente a su aprobación definitiva, que son:

a) La antigua parcela de equipamiento situada al norte del túnel del ferrocarril, junto al colegio de enseñanza especial Santiago Apostol, debe de ser clasificada como suelo urbano no consolidado, y por lo tanto incluida en polígono.

b) Se debe de hacer la expresa indicación de que las edificaciones de uso residencial en suelo urbano no consolidado deben de prever un número de plazas de aparcamiento privadas, como mínimo, de 1,5 m^2/m^2 , cada 100 m^2 construidos.

c) Se debe de fijar desde la modificación puntual el aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de las áreas de reparto delimitadas, así como de los coeficientes de homogeneización.

d) Atendiendo a las limitaciones de los estudios de detalle, se debe de suprimir la excepcionalidad contenida en el segundo párrafo del apartado c) del punto 4.1-4 del texto escrito (página 48).

A los efectos de dar cumplimiento al requerimiento efectuado por la Consellería se introducen en el documento aprobado por el Pleno Municipal las siguientes correcciones.

A) Delimitación del polígono POL-RB1 "Xubias de Arriba I". Area de reparto AR-RB1.

De conformidad con el informe emitido por la CPTOPT, se incluye la mencionada parcela en el polígono RB1, de nueva creación.

Aunque el aprovechamiento contenido en el mismo, deducido de la ordenación propuesta, tenía una edificabilidad de 1,51 m^2/m^2, y por lo tanto no incrementaba la edificabilidad del distrito por encima del límite establecido en el artículo 47 de la LOUGA, se ha optado por alterar la ordenación, disminuyendo el volúmen edificable hasta alcanzar un parámetro de edificabilidad del 1,10 m^2/m^2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SIÑALADOS NA ORDE DO 21/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. Xunta de Galicia. A Coruña

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 AGO. 2008
A Coruña, 7 AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

Siguiendo el criterio general de la modificación puntual, se hace coincidir el polígono con el área de reparto.

Se incluyen a continuación los apartados 1.6.1.2 y 1.6.1.3 corregidos, del documento aprobado provisionalmente, con la finalidad de justificar el cumplimiento de los estándares de límites de sostenibilidad y cohesión social, con la inclusión del nuevo polígono:

"1.6.1.2 Cumplimiento de los límites de sostenibilidad.

En relación con los límites de sostenibilidad la ley distingue entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado.

Para la primera de las categorías no se fija un límite de edificabilidad, sino unos criterios que favorezcan la conservación y recuperación del patrimonio construido, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, de las formas tradicionales de ocupación del suelo y de los rasgos diferenciales o distintivos que conforman la identidad local. Para ello se debe de procurar mantener la trama urbana existente, debiendo, las construcciones de nueva planta, ser coherentes con la tipología característica del entorno.

Los criterios anteriores se consideran plenamente garantizados a través de la exposición realizada en el apartado 1.4. del presente documento, y más en particular en el apartado 1.4.4. Estas prescripciones se materializan en el documento mediante la redacción de una nueva norma zonal de protección del antiguo núcleo de As Xubias de Abaixo; mantenimiento de la Norma Zonal 6, en su grado 2, en el núcleo de As Xubias de Arriba; así como por la calificación efectuada empleando la Norma Zonal 1. "Mantenimiento de la edificación", sobre otras áreas consolidadas que no son objeto de reforma interior.

Para el suelo urbano no consolidado, se justifica el cumplimiento del límite de sostenibilidad establecido en el art.46.2.a), por el cual no se podrá superar la edificabilidad de 1,50 m^2/m^2_s.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 21/10/08

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Eiris Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas · Servizo de Urbanismo · XUNTA DE GALICIA · A CORUÑA

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

Denominación		Superficie (m^2_s)	Aprovech. (m^2_e)	Edific. (m^2_e/m^2_s)
POL-RB1	Xubias de Arriba I	4.007,04	4.419,69	1,10
POL-RB2	Astillero Xubias	13.434	13.752	1.02
POL-RB3	Xubias de Arriba II	4.105	2.728	0,66
POL-RB4	Xubias de Abaixo – Congeladora Coruñesa	80.119	51.165	0,64
POL-RB5	Xubias de Abaixo – Materno	5.781	3.176	0,55
POL-RB6	Depuradora de Marisco	14.595	13.572	0,93
POL-RB7	Carretera del Burgo I	982	594	0,61
POL-RB8	Carretera del Burgo II	1.885	1.638	0,87
POL-RB9	Carretera del Burgo III	4.218	1.519	0,36
TOTAL		**129.126,04**	**92.563,69**	**0,72**

Como se puede apreciar la superficie edificable correspondiente a cada uno de los polígonos de ejecución delimitados en la modificación no supera el límite establecido en la ley, dando como consecuencia que tampoco la edificabilidad media del ámbito considerado supera esta. Se señala asimismo, que la modificación puntual sobre la totalidad del ámbito (suelo urbano consolidado y no consolidado) establece una edificabilidad total de 160.333 m^2, inferior a la de 221.584 m^2, prevista por el Plan General vigente, con lo que NO EXISTE INCREMENTO de edificabilidad.

1.6.1.3 Cumplimiento de los estándares urbanísticos. Cohesión social.

Con respecto a las reservas de dotaciones urbanísticas, el artículo 47 de la LOUGA establece la necesidad de cumplir dos estándares diferenciados, el primero se refiere a los sistemas generales de espacios libres y de equipamiento; el segundo, se refiere al cumplimiento de los estándares de las dotaciones locales previstas en el suelo urbano no consolidado.

Ambas cuestiones hay que ponerlas en relación con lo dispuesto en el artículo 94.3, de la LOUGA, en el que se establece que cuando una modificación del planeamiento

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eiris Puñal
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. XUNTA DE GALICIA. A CORUÑA
Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO

tienda a incrementar la intensidad de uso de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de las mayores dotaciones públicas de acuerdo con los estándares previstos en el apartado 2 del artículo 47, debiendo emplazarse estas en el mismo distrito.

Esta precisión significa que en el ámbito objeto de la modificación se considera innecesario justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos de sistemas generales exigidos en el apartado 1 del artículo 47, en la medida en la que la Ley exige el cumplimiento a nivel municipal, teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan, determinación que a todas luces excede el ámbito de influencia de la presente modificación, y en lo que se refiere al cumplimiento de los estándares de sistemas locales, matizar que sólo serían exigibles las mayores dotaciones necesarias en función de los incrementos de edificabilidad producidos. A la vista de lo anterior, se señalarán, únicamente a los efectos de su cuantificación, los espacios libres y dotaciones de carácter local previstos por la modificación del planeamiento.

a) La Ley establece la necesidad de prever un <u>sistema local de espacios libres</u>, para el suelo urbano no consolidado, de cuantía no inferior a 18 m^2_e por cada 100 m^2_e de uso residencial u hotelero, con un mínimo del 10% del ámbito ordenado.

Denominación	**Sup. POL (m^2_s)**	**Sup. EL. s/ LOUGA (m^2_s)**	**Sup. EL. prevista (m^2_s)**
POL-RB1 Xubias de Arriba I	4.007,04	795,54	--
POL-RB2 Astillero Xubias	13.434	2.475,38	2.337,28
POL-RB3 Xubias de Arriba II	4.105	491,04	--
POL-RB4 Xubias de Abaixo – Congeladora Coruñesa	80.119,03	9.209,65	32.610,21
POL-RB5 Xubias de Abaixo – Materno	5.781	578,10	3.050,00
POL-RB6 Depuradora de Marisco	14.595	2.442,96	8.678,39
POL-RB7 Carretera del Burgo I	982	107,00	664,97
POL-RB8 Carretera del Burgo II	1.885	294,84	1.281,19

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. XUNTA DE GALICIA. A CORUÑA

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

POL-RB9 Carretera del Burgo III	4.218	421,80	3.441,31
TOTAL	**129.126,07**	**16.816,31**	**52.063,35**

Como se puede comprobar se cumple sobradamente el estándar exigido legalmente. A mayor abundamiento a las superficies anteriores habrá que añadir 7.817,92 m^2 correspondientes a las acciones de sistemas de espacios libres que se van a obtener por el sistema de expropiación.

Esta situación supone que en el ámbito de la modificación puntual se han previsto un total de 59.881,27 m^2 de nuevos espacios libres de titularidad pública.

b) En lo referente al sistema de equipamientos públicos de carácter local, la LOUGA establece un estándar de 10 m^2_s, por cada 100 m^2 edificables de uso residencial u hotelero, que se ve reflejado en la ordenación de la siguiente manera:

Denominación	**Sup. POL (m^2_s)**	**Sup. QL. s/ LOUGA (m^2_s)**	**Sup. QL. prevista (m^2_s)**
POL-RB1 Xubias de Arriba I	4.007,04	441,97	--
POL-RB2 Astillero Xubias	13.434	1.375,21	1.203,96
POL-RB3 Xubias de Arriba II	4.105	272,80	--
POL-RB4 Xubias de Abaixo – Congeladora Coruñesa	80.119	5.116,47	13.678,52
POL-RB5 Xubias de Abaixo – Materno	5.781	317,60	--
POL-RB6 Depuradora de Marisco	14.595	1.357,20	74,00
POL-RB7 Carretera del Burgo I	982	59,45	--
POL-RB8 Carretera del Burgo II	1.885	163,80	--
POL-RB9 Carretera del Burgo III	4.218	151,90	--
TOTAL	**129.126,04**	**9.256,4**	**14.956,48**

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

A los que, como en el caso anterior, habrá que incluir un total de 3.479 m^2 correspondientes a acciones de equipamiento que se han de obtener por el sistema de expropiación.

Esta situación supone que en el ámbito de la modificación puntual se han previsto un total de 18.435,48 m^2 de equipamientos de titularidad pública.

Como se puede comprobar la ordenación propuesta cumple muy sobradamente los estándares urbanísticos establecidos por el artículo 47.2 de la LOUGA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Elrís Puñal
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. XUNTA DE GALICIA. A CORUÑA

B) Dotación de aparcamiento privado.

A los efectos de justificar el cumplimiento de los estándares de plazas de aparcamiento exigidos por el artículo 47.2.c) de la LOUGA, se modifica la redacción del apartado 1.6.1.4. del documento de la modificación puntual que queda redactado de la siguiente manera:

"1.6.1.4. Cumplimiento de la dotación de aparcamientos de titularidad pública exigidos por la ley.

El artículo 47.2.c) de la LOUGA exige la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros de edificabilidad de uso residencial y hotelero, de las cuales como mínimo la cuarta parte deben de ser de titularidad pública. Lo anterior supone la necesidad de prever, en cada caso, 1,5 pzs de aparcamiento de titularidad privada por cada 100 m^2 edificables. De conformidad con lo anterior el número de plazas de aparcamiento previstas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado se señalan en el siguiente cuadro.

Denominación	edif. POL (m^2_e)	aparcam s/ LOUGA (nº plzs)	Aparcam. Previsto (nº plzs Pb)	Aparcam. Previsto (nº plzs Pv)
POL-RB1 Xubias de Arriba I	4.419,69	89	14	67
POL-RB2 Astillero Xubias	13.752	275	48	207
POL-RB3 Xubias de Arriba II	2.728	55	30	41
POL-RB4 Xubias de Abaixo – Congeladora	51.165	1.024	420	768

Ayuntamiento de
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el
4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

	Coruñesa				
POL-RB5	Xubias de Abaixo – Materno	3.176	64	8	48
POL-RB6	Depuradora de Marisco	13.572	272	34	204
POL-RB7	Carretera del Burgo I	594	12	4	9
POL-RB8	Carretera del Burgo II	1.638	33	6	25
POL-RB9	Carretera del Burgo III	1.519	31	8	23
TOTAL		**92.563,69**	**1.855**	**572**	**1.392**

alcanzando por lo tanto un mínimo total de 572 plazas de titularidad pública y 1.392 de titularidad privada, que superan el estándar mínimo establecido por la LOUGA.

A este número anterior de plazas se aparcamiento habrá que añadir las que es posible realizar en la acción AC-RB3 "Aparcamiento Hospital Materno" (200 plazas como mínimo), si bien estas ultimas, de conformidad con el informe de la CPTOPT, no es posible tenerlas en cuenta."

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SIÑALADOS NA ORDE DO 21/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
CORUÑA

C) Cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

De conformidad con el contenido del informe de la CPTOPT, el apartado 1.5.1 Polígonos y áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, de la modificación puntual quedará redactado de la siguiente manera:

"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

características, 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^2_c)	Coefte homog (α)
NZ-12. Régimen libre	1.900,00	1,00

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SIÑALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eiris Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

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^2_e/m^2_s)	(α)	**Aprov.lucr.homog Alh** (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	3.535,75	1,00	3.535,75
NZ-12. Régimen protección	883,94	0,51	450,81
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**3.986,56**
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
Aprovechamiento tipo			0,994888 m^2_{etuc}/m^2_s

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas · Servizo de Urbanismo · XUNTA DE GALICIA · A CORUÑA

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

Correspondiente al área de transformación Norma Zonal 7-I10.01 "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^2_e/m^2_s)	(α)	**Aprov.lucr.homog Alh** (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	11.001,60	1,00	11.001,60
NZ-12. Régimen protección	2.750,40	0,51	1.402,70
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**12.404,30**
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
Aprovechamiento tipo			**0,924664** m^2_{etuc}/m^2_s

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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/03
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

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^2_e/m^2_s)**	**(α)**	**Aprov.lucr.homog Alh (m^2_{etuc}/m^2_s)**
NZ-12. Régimen libre	2.728,00	1,00	2.182,40
NZ-12. Régimen protección	545,60	0,51	278,26
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**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
Aprovechamiento tipo			**0,600186** m^2_{etuc}/m^2_s

4. <u>Polígono POL-RB4 "Xubias de Abaixo-Congeladora Coruñesa". Área de reparto AR-RB4</u>.

"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 El 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^2_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^2_e/m^2_s)	(α)	**Aprov.lucr.homog Alh** (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	40.931,20	1,00	40.931,20
NZ-12. Régimen protección	10.232,80	0,51	5.218,73
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**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
Aprovechamiento tipo			**0,701262** m^2_{etuc}/m^2_s

5. <u>Polígono POL-RB5 "Xubias de Abaixo-Materno". Área de reparto AR-RB5</u>.

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:

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eiris Piñal
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. XUNTA DE GALICIA. A CORUÑA

Tipología y uso	Aprov. Lucr. Al (m^2_e/m^2_s)	(α)	Aprov.lucr.homog Alh (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	2.540,80	1,00	2.540,80
NZ-12. Régimen protección	635,20	0,51	323,95
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**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
Aprovechamiento tipo			**0,578224** m^2_{etuc}/m^2_s

6. <u>Polígono POL-RB6 "Depuradora de Marisco". Área de reparto AR-RB6</u>.

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^2_e/m^2_s)	(α)	Aprov.lucr.homog. Alh (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	10.857,60	1,00	10.857,60
NZ-12. Régimen protección	2.714,40	0,51	1.384,34
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**12.241,94**
Superficie del área de reparto			14.594,00

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luís G. Eiris Puñal

Superficie de S.G y S.L existentes sin dcho. aprovechamto.	692,00
Superficie AR – (S.G y S.L)	13.902,00
Aprovechamiento tipo	**0,880589** m^2_{etuc}/m^2_s

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^2_e/m^2_s)	(α)	**Aprov.lucr.homog Alh** (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	475,20	1,00	475,20
NZ-12. Régimen protección	118,80	0,51	60,59
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**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
Aprovechamiento tipo			**0,603243** m^2_{etuc}/m^2_s

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,

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDEN DE 01/10/03
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. Xunta de Galicia. A Coruña

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^2_e/m^2_s)	(α)	**Aprov.lucr.homog Alh** (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	1.310,40	1,00	1.310,40
NZ-12. Régimen protección	327,60	0,51	167,08
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**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
Aprovechamiento tipo			**0,783807** m^2_{etuc}/m^2_s

9. <u>Polígono POL-RB9 "Carretera del Burgo III". Área de reparto AR-RB9</u>.

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 e continuidad a los previstos en los dos polígonos anteriormente citados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Elríz Puñal
Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas. Servizo de Urbanismo. XUNTA DE GALICIA. A CORUÑA

COPIA DEL ORIGINAL

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^2_e/m^2_s)	(α)	**Aprov.lucr.homog Alh** (m^2_{etuc}/m^2_s)
NZ-12. Régimen libre	1.215,20	1,00	1.215,20
NZ-12. Régimen protección	303,80	0,51	154,94
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**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
Aprovechamiento tipo			**0,325346** m^2_{etuc}/m^2_s

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

Conselleria de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

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

PGOM

ÁREA DE REPARTO	POLÍGONO	SUPERF	APROVECH	EDIFIC
-	-	-	-	-
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
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
ARP-I12.02	POL-I12.02	3.593,00	2.952,00	0,82
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
ARP-I14.02	POL-I14.02	10.112,00	10.112,00	1,00

MODIFICACIÓN

ÁREA DE REPARTO	POLÍGONO	SUPERF	APROVECH	EDIFIC
AR-RB1	RB1	4.007,04	4.419,69	1,10
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
AR-RB2	RB2	13.434,00	13.752,00	1,02
AR-RB3	RB3	4.105,00	2.728,00	0,66
-	-	-	-	-
AR-RB4	RB4	80.119,00	51.165,00	0,64
AR-RB5	RB5	5.781,00	3.176,00	0,55
-	-	-	-	-
AR-RB6	RB6	14.595,00	13.572,00	0,93
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

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

Conselleria de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 21/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eiris Puñal

COPIA DEL ORIGINAL

COPIA DEL ORIGINAL

D) Eliminación de la posibilidad de elevar alturas mediante estudio de detalle.

En cumplimiento del informe de la CPTOPT, la NORMA ZONAL 12. "EDIFICACIÓN EN BLOQUE", apartado 4. Condiciones particulares de la edificación, punto i) Condiciones de estética, párrafo segundo, con la redacción:

> "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, en cuyo caso la altura máxima permitida para la edificación será de ocho (8) plantas."

queda redactado de la siguiente manera:

> "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."

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 31 AGO. 2000
A Coruña, 4 - AGO. 2000
EL SECRETARIO P.D.

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

COPIA DEL ORIGINAL

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

ANEXO I

FICHA: polígono RB-1

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Elías Puñal

COPIA DEL ORIGINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE A CORUÑA

FICHA DE POLIGONO

DENOMINACIÓN:	**Xubias de Arriba I**	**POL - RB1**

SUPERFICIE TOTAL:	**4.007,04 m^2**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS:	**4.419,69 m^2**

CESIONES

SISTEMAS LOCALES	Existente	Propuesto
Red viaria	--	**588,24**
Espacios libres		
Equipamientos		
TOTALES	-- m^2	**588,24 m^2**

CLASE DE SUELO:			**Urbano no consolidado**
INCLUIDA EN ÁREA DE REPARTO Nº:	**AR - RB1**	PLANO Nº:	**I10, I11**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Eliminar la estructura obsoleta del aparcamiento inacabado que existe en la zona. Resolver la tipología de la edificación con una norma de bloque abierto, en coherencia con el resto de piezas de nueva construcción en el frente de la ría, con unas alturas adecuadas para su entorno.

PLANEAMIENTO:			**Modificación de Plan General**
SISTEMA DE ACTUACION			**Compensación**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**	PROGRAMACIÓN:	

OBSERVACIONES:

La zona se ordenará con la Norma Zonal 12
La edificabilidad del polígono es de 4.419,69 m^2/m^2
La edificación se adaptará al terreno de acuerdo con el esquema que se adjunta:

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

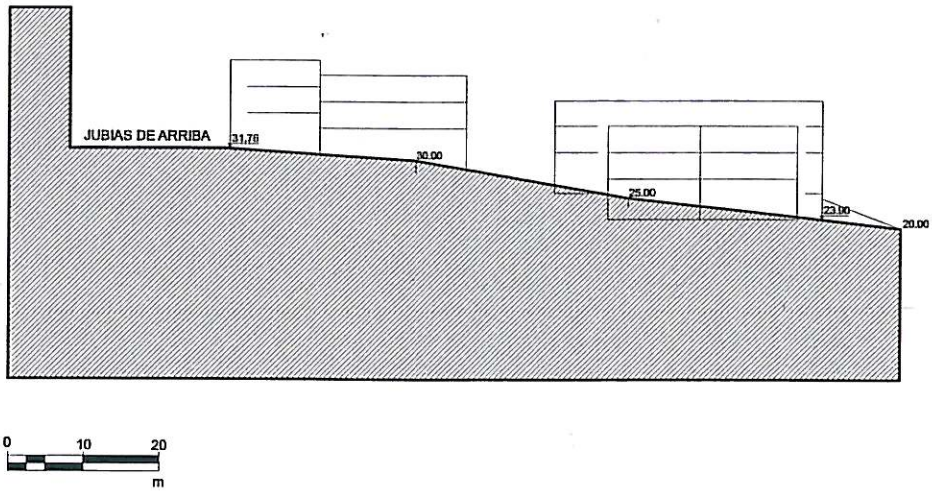
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SIÑALADOS NA ORDE DO 01/10/08

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

COPIA DEL ORIGINAL



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Eirís Puñal

COPIA DEL ORIGINAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SINALADOS NA ORDE DO 01/10/08

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Servizo de Urbanismo
XUNTA DE GALICIA
A CORUÑA

O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña

Asdo.: Luis G. Elrís Puñal

ANEXO II

PLANOS: MODIFICACION PROPUESTA.

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

DILIGENCIA:SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLANO DE CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO Y DE NUCLEO RURAL, RED VIARIA Y ALINEACIONES (ESCALA 1:1000),DE LA MODIFICACION PUNTUAL AL P.G.O.M. EN EL FRENTE MARITIMO DE LA RIA DEL BURGO,INCORPORA LAS OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS DE 26 DE MARZO DE 2007 AL PLANO CORRELATIVO APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL CON CARACTER PROVISIONAL EN SESION DE 5 DE FEBRERO DE 2007

A CORUÑA,2 DE ABRIL DE 2007

CERTIFICO,

EL SECRETARIO,P.O.,

Fdo. ALFREDO CEREZALES FERNANDEZ

COPIA DEL ORIGINAL

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
4 - AGO. 2008
A Coruña,
EL SECRETARIO P.D.

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SIMALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo. Luis G. Elris Puñal

Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas · Servizo de Urbanismo · XUNTA DE GALICIA · A CORUÑA

DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA

	LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL		ALINEACION
	RIBERA DEL MAR		CAMBIO DE ALTURA, FONDO EDIFICABLE Y USO
	DESLINDE DEL DOMINO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE		SOPORTAL Y PASAJES
	LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION		
	LIMITE DE SUELO URBANO Y DE NUCLEO RURAL	5	NUMERO DE PLANTAS
	LIMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS	52	ELEMENTO CATALOGADO n.º
	LIMITE DE AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)		
	LIMITE DE AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	P	APARCAMIENTO
	LIMITE DE AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO (APE)		

ZONAS DE ORDENANZA

2_1	NORMA ZONAL Y GRADO
APR-nº	AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO
API-nº	AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
APE-nº	AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

DOTACIONES

	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES
ESPACIOS LIBRES		
EQUIPAMIENTOS		
RED VIARIA		
RED FERROVIARIA		
ESPACIOS PORTUARIOS		
INFRAESTRUCTURAS		

EQUIPAMIENTOS

ADMINISTRATIVO	AD	ESPACIOS LIBRES	
COMERCIAL	CO	ZONAS VERDES	EL
CULTURAL	CU	PARQUES DEPORTIVOS	PD
DOCENTE	ED	INFRAESTRUCTURAS	
SANITARIO	SN	URBANIZACION	IU
CEMENTERIO	CM	COMUNICACION	IC
ASISTENCIAL	AS	OLEODUCTO	IO
RELIGIOSO	RE	TITULARIDAD	
BIENESTAR SOCIAL	OC	PUBLICA	(Pb)
DEPORTIVO	DP	PRIVADA	(Pv)

ESQUEMA DISTRIBUCION DE HOJAS Y ESCALA

1.000m²

Ayuntamiento de A Coruña

Concello de A Coruña

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE A CORUÑA

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO Y DE NUCLEO RURAL. RED VIARIA Y ALINEACIONES

PLANO Nº	
HOJA	
ESCALA	1/1000
FECHA	JULIO 2008

DELINEACION	EL ARQUITECTO MUNICIPAL	EL ARQUITECTO MUNICIPAL
E.M.P-R.G.F-J.M.C.S.-J.M.P.S.	Fdo.OSCAR PEÑA SANCHEZ	Fdo.EDUARDO SOBRINO RODRIGUEZ

H: JUBIAS / APR.PRO.DIC.06 / CORRECCION APROB.PROV. / CALI-PLANO-1-MODI.DGN

DILIGENCIA:SE EXTIENDE PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE PLANO DE CLASIFICACION, CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION EN SUELO URBANO Y DE NUCLEO RURAL, RED VIARIA Y ALINEACIONES (ESCALA 1:1000),DE LA MODIFICACION PUNTUAL AL P.G.O.M. EN EL FRENTE MARITIMO DE LA RIA DEL BURGO,INCORPORA LAS OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS DE 26 DE MARZO DE 2007 AL PLANO CORRELATIVO APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL CON CARACTER PROVISIONAL EN SESION DE 5 DE FEBRERO DE 2007
A CORUÑA,2 DE ABRIL DE 2007
CERTIFICO,
EL SECRETARIO,P.O.,

Fdo. ALFREDO CEREZALES FERNANDEZ

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE NOS TERMOS SIMALADOS NA ORDE DO 01/10/08
O Xefe do Servizo de Urbanismo do Departamento Territorial da Coruña
Asdo.: Luis G. Eiris Puga

DELIMITACIONES Y SIMBOLOGIA

	LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
	RIBERA DEL MAR
	DESLINDE DEL DOMINO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
	LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
	LIMITE DE POLIGONO O PLAN ESPECIAL
60.25	RASANTE

AMBITOS DE GESTION

POL-n°	POLIGONO
P.E.R.I.-n°	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
P.E.I.-n°	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
A.R.P.-n°	AREA DE REPARTO DE POLIGONOS
A.R.R.-n°	AREA DE REPARTO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
A.R.E.-n°	AREA DE REPARTO DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

ACCIONES

VG	ACCION SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA
EG	ACCION SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
QG	ACCION SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
VL	ACCION SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA
EL	ACCION SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
QL	ACCION SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS
IG	ACCION SISTEMA INFRAESTRUCTURAL

ACCION EN ACTUACIONES AISLADAS

TIPO DE ACCION — LOCALIZACION PLANO — NUMERO DE ACCION
VL-H13.01

ACCION EN ACTUACIONES POR POLIGONO

TIPO DE ACCION — LOCALIZACION POLIGONO
VL-POL-H13.01

ESQUEMA DISTRIBUCION DE HOJAS Y ESCALA

1.000m²

Ayuntamiento de A Coruña
Concello de A Coruña

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE A CORUÑA

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

REGIMEN Y GESTION DEL SUELO URBANO

PLANO N °
HOJA DE
ESCALA 1/1000
FECHA JULIO 2008

DELINEACION E.M.P.R.G.F.-J.M.C.S.-J.M.P.S.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL Fdo.OSCAR PEÑA SANCHEZ
EL ARQUITECTO MUNICIPAL Fdo.EDUARDO SOBRINO RODRIGUEZ

H: JUBIAS / APR.PRO.DIC.06 / CORRECCION APROB.PROV. / GEST-PLANO-1.MODI.DGN

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el
.....4 - AGO. 2008.....
A Coruña, ...4 - AGO. 2008.....
EL SECRETARIO P.D.

ANEXO III

CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO: FICHAS DE IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS.

Superficies de parcelas catastrales afectadas por los polígonos y acciones previstas en la MPG

AR	REFCAT	S. Sig	Hectareas
AC-RB1	Viario	370,65	0,04
AC-RB1	9790116NH4999S	318,19	0,03
AC-RB1	9790115NH4999S	70,06	0,01
AC-RB1	9790114NH4999S	252,00	0,03
AC-RB1	9790113NH4999S	293,84	0,03
AC-RB1	9790112NH4999S	2.409,24	0,24
AC-RB1	9790118NH4999S	0,01	0,00
AC-RB1	9790119NH4999S	0,01	0,00
AC-RB1	9790120NH4999S	8,49	0,00
AC-RB1	9790121NH4999S	0,01	0,00
AC-RB1	9790123NH4999S	12,60	0,00
AC-RB2	Viario	180,01	0,02
AC-RB2	9790125NH4999S	51,73	0,01
AC-RB2	9790128NH4999S	63,08	0,01
AC-RB2	9790160NH4999S	66,89	0,01
AC-RB2	9790129NH4999S	38,99	0,00
AC-RB2	9790159NH4999S	57,29	0,01
AC-RB2	9790130NH4999S	215,66	0,02
AC-RB2	9790111NH4999S	671,99	0,07
AC-RB2	9790110NH4999S	241,85	0,02
AC-RB2	9790109NH4999S	321,78	0,03
AC-RB2	9790131NH4999S	35,59	0,00
AC-RB2	9790108NH4999S	812,98	0,08
AC-RB2	9790136NH4999S	57,30	0,01
AC-RB2	9790137NH4999S	34,26	0,00
AC-RB2	9790107NH4999S	71,11	0,01
AC-RB2	9790158NH4999S	167,98	0,02
AC-RB2	9790157NH4999S	257,49	0,03
AC-RB2	9790106NH4999S	739,09	0,07
AC-RB2	9790105NH4999S	0,01	0,00
AC-RB3	Viario	1.123,53	0,11
AC-RB3	9784002NH4998N	2.355,77	0,24
RB1	9893511NJ4999S	1,17	0,00
RB1	9893510NJ4999S	4.005,13	0,40
RB1	9893509NJ4999S	0,02	0,00
RB1	9893509NJ4999S	0,72	0,00
	sup.AR	**4.007,04**	
	sup.priv	**4.007,04**	
	sup.Pb	**-**	
RB2	Viario	19,07	0,01
RB2	9997901NJ4090S	1,04	0,00
RB2	0095904NH4999N	0,67	0,00
RB2	9997901NJ4090S	5,59	0,00
RB2	0095904NH4999N	12.860,26	1,29
RB2	0095903NH4999N	0,19	0,00
RB2	9893511NJ4999S	547,19	0,05
	sup.AR	**13.434,00**	
	sup.priv	**13.414,93**	
	sup.Pb	**19,07**	
RB3	Viario	5,18	-
RB3	0095904NH4999N	98,94	0,01
RB3	0095903NH4999N	1.592,88	0,16
RB3	0095902NH4999N	603,41	0,06
RB3	0095901NH4999N	628,37	0,06

COPIA DEL ORIGINAL

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

Superficies de parcelas catastrales afectadas por los polígonos y acciones previstas en la MPG

AR	REFCAT	S. Sig	Hectareas
RB3	0095905NH4999N	490,02	0,05
RB3	0095906NH4999N	575,86	0,06
RB3	9893511NJ4999S	110,34	0,01
	sup.AR	**4.105,00**	
	sup.priv	**4.099,82**	
	sup.Pb	**5,18**	
RB4	Viario	14.309,16	1,58
RB4	9983908NH4998S	321,83	0,03
RB4	9983906NH4998S	1.652,33	0,17
RB4	9983905NH4998S	1.022,61	0,10
RB4	9983902NH4998S	91,46	0,01
RB4	9983901NH4998S	2.044,42	0,20
RB4	9893511NJ4999S	0,35	0,00
RB4	9893510NJ4999S	3,33	0,00
RB4	9893509NJ4999S	0,01	0,00
RB4	9893509NJ4999S	8.939,56	0,89
RB4	9893509NJ4999S	0,72	0,00
RB4	9881409NH4998S	58,79	0,01
RB4	9881408NH4998S	91,47	0,01
RB4	9881407NH4998S	97,70	0,01
RB4	9881406NH4998S	556,70	0,06
RB4	9881405NH4998S	943,58	0,09
RB4	9881404NH4998S	2.895,57	0,29
RB4	9790161NH4999S	698,31	0,07
RB4	9790152NH4999S	46,77	0,00
RB4	9790151NH4999S	28,20	0,00
RB4	9790150NH4999S	113,36	0,01
RB4	9790149NH4999S	94,56	0,01
RB4	9790148NH4999S	586,18	0,06
RB4	9790147NH4999S	594,72	0,06
RB4	9790146NH4999S	0,03	0,00
RB4	9790146NH4999S	568,04	0,06
RB4	9790145NH4999S	697,75	0,07
RB4	9790143NH4999S	884,70	0,09
RB4	9784031NH4998S	181,30	0,02
RB4	9784030NH4998S	1.131,18	0,11
RB4	9784029NH4998S	1.206,41	0,12
RB4	9784028NH4998S	1.007,09	0,10
RB4	9784026NH4998S	831,37	0,08
RB4	9784025NH4998S	103,83	0,01
RB4	9784024NH4998S	171,71	0,02
RB4	9784023NH4998S	22,62	0,00
RB4	9784022NH4998S	367,92	0,04
RB4	9784021NH4998S	118,15	0,01
RB4	9784020NH4998S	529,56	0,05
RB4	9784019NH4998S	386,30	0,04
RB4	9784018NH4998S	509,69	0,05
RB4	9784017NH4998S	347,35	0,03
RB4	9784016NH4998S	423,61	0,04
RB4	9784015NH4998S	2.500,56	0,25
RB4	9784014NH4998S	310,55	0,03
RB4	9784013NH4998S	2.275,81	0,23
RB4	9784012NH4998S	71,59	0,01
RB4	9784011NH4998S	461,47	0,05
RB4	9784010NH4998S	1.127,24	0,11
RB4	9784009NH4998S	61,14	0,01
RB4	9784008NH4998S	431,18	0,04

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2009

A Coruña, 4 - AGO. 2009
EL SECRETARIO P.D.

Superficies de parcelas catastrales afectadas por los polígonos y acciones previstas en la MPG

COPIA DEL ORIGINAL

AR	REFCAT	S. Sig	Hectareas
RB4	9784007NH4998S	228,08	0,02
RB4	9784006NH4998S	308,59	0,03
RB4	9784005NH4998S	1.512,02	0,15
RB4	9784004NH4998S	993,73	0,10
RB4	9784003NH4998S	2.135,97	0,21
RB4	9784002NH4998N	2.958,05	0,30
RB4	9784001NH4998S	6.499,22	0,65
RB4	0180301NH4998S	727,94	0,07
RB4	0178813NH5907N	39,28	0,00
RB4	0178801NH5907N	15,81	0,00
RB4	0082601NH4998S	1.559,38	0,16
RB4	0081602NH4998S	2.586,61	0,26
RB4	0081601NH4998S	4.829,30	0,48
RB4	0080401NH4998S	360,55	0,04
RB4	0079910NH5907N	241,62	0,02
RB4	0079909NH5907N	504,55	0,05
RB4	0079908NH5907N	1.005,58	0,10
RB4	0079907NH5907N	1,40	0,00
RB4	0079906NH5907N	0,01	0,00
RB4	0079905NH5907N	1.691,46	0,17
	sup.AR	**80.119,00**	
	sup.priv	**65.809,84**	
	sup.Pb	**14.309,16**	
RB5	Viario	826,60	0,08
RB5	9790139NH4998N	-	-
RB5	9790156NH4998N	298,32	0,03
RB5	9790102NH4998N	1.054,85	0,11
RB5	9790140NH4998N	400,20	0,04
RB5	9790154NH4998N	552,99	0,06
RB5	9790155NH4998N	675,12	0,07
RB5	9790141NH4998N	1.499,77	0,15
RB5	9790101NH4998N	473,15	0,05
	sup.AR	**5.781,00**	
	sup.priv	**4.954,40**	
	sup.Pb	**826,60**	
RB6	Viario	692,00	0,07
RB6	9888801NH4998N	0,46	0,00
RB6	9888801NH4998N	3.605,80	0,36
RB6	9888802NH4998N	8,72	0,00
RB6	9888804NH4998N	7.294,41	0,73
RB6	9888803NH4998N	17,41	0,00
RB6	9886901NH4998N	2.975,20	0,30
	sup.AR	**14.594,00**	
	sup.priv	**13.902,00**	
	sup.Pb	**692,00**	
RB7	Viario	93,82	0,01
RB7	0079908NH5907N	0,19	0,00
RB7	0178813NH5907N	56,20	0,01
RB7	0178802NH5907N	831,80	0,08
	sup.AR	**982,00**	
	sup.priv	**888,18**	
	sup.Pb	**93,82**	
RB8	0178802NH5907N	1,55	0,00
RB8	0178814NH5907N	264,83	0,03
RB8	0178803NH5907N	10,62	0,00
RB8	0178810NH5907N	79,78	0,01
RB8	0178809NH5907N	0,65	0,00

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

Superficies de parcelas catastrales afectadas por los polígonos y acciones previstas en la MPG

AR	REFCAT	S. Sig	Hectareas
RB8	0178807NH5907N	1,18	0,00
RB8	0178804NH5907N	504,49	0,05
RB8	0178811NH5907N	323,85	0,03
RB8	0178805NH5907N	249,67	0,02
RB8	0178806NH5907N	448,38	0,04
	sup.AR	**1.885,00**	
	sup.priv	**1.885,00**	
	sup.Pb	**-**	
RB9	Viario	6,67	0,00
RB9	0178809NH5907N	88,85	0,01
RB9	0178807NH5907N	4.122,46	0,40
RB9	0178806NH5907N	0,02	0,00
	sup.AR	**4.218,00**	
	sup.priv	**4.211,33**	
	sup.Pb	**6,67**	

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

COPIA DEL ORIGINAL

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el
4 - AGO. 2009
A Coruña, 4 - AGO. 2009
EL SECRETARIO P.D.

POL-RB1

Aprovechamientos

448,51	3	1.345,53		
248,24	3	744,72		
0	0	-		
543,65	3	1.630,95		
232,83	3	698,49		
total		**4.419,69**		
libre		3.535,75	1,00	3.535,75
VP		883,94	0,51	450,81
			Alh =	**3.986,56**
superficie AR				4.007,04
sup. sin derechos				-
sup. Calculo				**4.007,04**
A.tipo =				**0,994888**
edif.media				**1,10**

POL-RB2

Aprovechamientos

13752	1	13.752,00		
total		**13.752,00**		
libre		11.001,60	1,00	11.001,60
VP		2.750,40	0,51	1.402,70
			Alh =	**12.404,30**
superficie AR				13.434,00
sup. sin derechos				19,07
sup. Calculo				**13.414,93**
A.tipo =				**0,924664**
edif.media				**1,02**

POL-RB3

Aprovechamientos

2728	1	2.728,00		
total		**2.728,00**		
libre		2.182,40	1,00	2.182,40
VP		545,60	0,51	278,26
			Alh =	**2.460,66**
superficie AR				4.105,00
sup. sin derechos				5,18
sup. Calculo				**4.099,82**
A.tipo =				**0,600186**
edif.media				**0,66**

POL-RB4

Aprovechamientos

51164	1	51.164,00		
total		**51.164,00**		
libre		40.931,20	1,00	40.931,20
VP		10.232,80	0,51	5.218,73
			Alh =	**46.149,93**
superficie AR				80.119,00
sup. sin derechos				14.309,16
sup. Calculo				**65.809,84**
A.tipo =				**0,701262**
edif.media				**0,64**

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Ayuntamiento de A Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

POL-RB5

Aprovechamientos				
3176	1	3.176,00		
total		**3.176,00**		
libre		2.540,80	1,00	2.540,80
VP		635,20	0,51	323,95
			Alh =	**2.864,75**
superficie AR				5.781,00
sup. sin derechos				826,60
sup. Calculo				**4.954,40**
A.tipo =				**0,578224**
edif.media				**0,55**

POL-RB6

Aprovechamientos				
13572	1	13.572,00		
total		**13.572,00**		
libre		10.857,60	1,00	10.857,60
VP		2.714,40	0,51	1.384,34
			Alh =	**12.241,94**
superficie AR				14.594,00
sup. sin derechos				692,00
sup. Calculo				**13.902,00**
A.tipo =				**0,880589**
edif.media				**0,93**

POL-RB7

Aprovechamientos				
594	1	594,00		
total		**594,00**		
libre		475,20	1,00	475,20
VP		118,80	0,51	60,59
			Alh =	**535,79**
superficie AR				982,00
sup. sin derechos				93,82
sup. Calculo				**888,18**
A.tipo =				**0,603243**
edif.media				**0,60**

POL-RB8

Aprovechamientos				
1638	1	1.638,00		
total		**1.638,00**		
libre		1.310,40	1,00	1.310,40
VP		327,60	0,51	167,08
			Alh =	**1.477,48**
superficie AR				1.885,00
sup. sin derechos				-
sup. Calculo				**1.885,00**
A.tipo =				**0,783807**
edif.media				**0,87**

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

COPIA DEL ORIGINAL

POL-RB9

Aprovechamientos

1519	1	1.519,00		
total		**1.519,00**		
libre		1.215,20	1,00	1.215,20
VP		303,80	0,51	154,94
			Alh =	**1.370,14**
superficie AR				4.218,00
sup. sin derechos				6,67
sup. Calculo				**4.211,33**
A.tipo =				**0,325346**
edif.media				**0,36**

Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

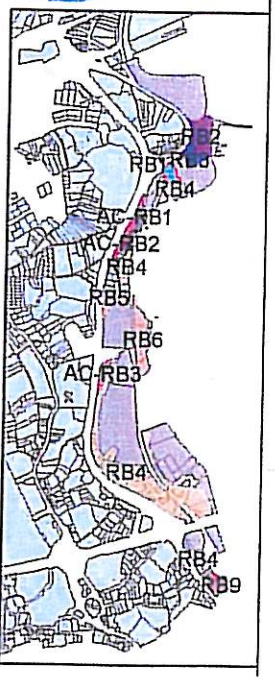
COPIA DEL ORIGINAL

PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB1

9896908NH4999N
9896909NH4999N9896907NH4999N
0095904NH4999N
9896910NH4999N
9995811NH4999N
9896911NH4999N
9896914NH4999N
9995810NH4999N
9995809NH4999N
9896925NH4999N
9896912NH4999N
9995808NH4999N
9896919NH4999N
9896913NH4999N
9995807NH4999N
9896915NH4999N
9995806NH4999N
9896921NH4999N
9896916NH4999N
9995805NH4999N
9896918NH4999N
9896917NH4999N
9995804NH4999N
9896920NH4999N
9995801NJ4999S
9995813NH4999N
9893511NJ4999S
RB1
9893510NJ4999S
RB4
9893509NJ4999S

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008.

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL

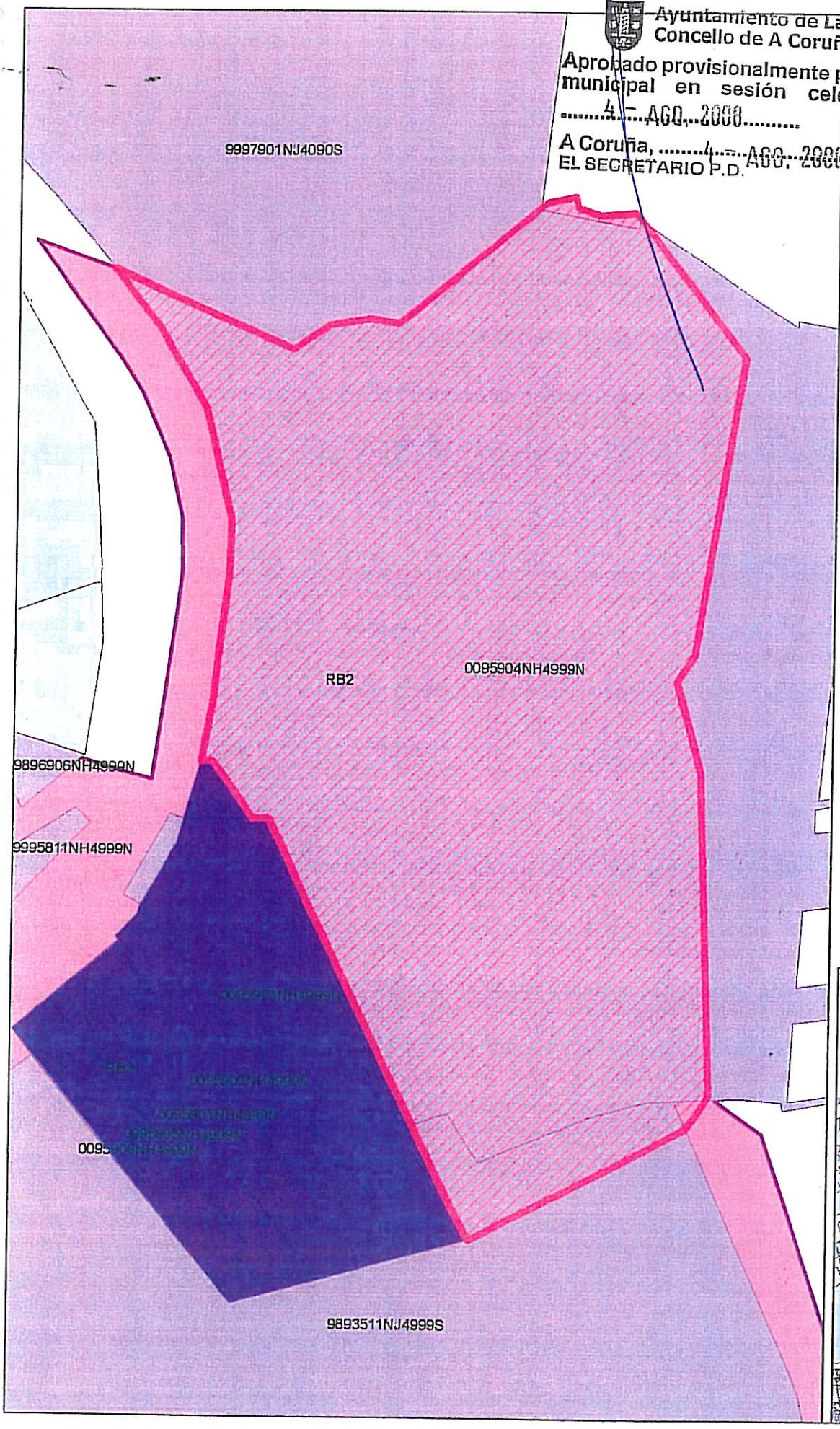
Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el
4 - AGO. 2008

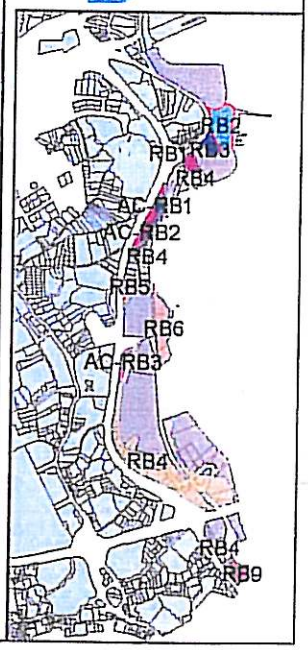
A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB2



Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña



COPIA DEL ORIGINAL

PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB3

9997901NJ4090S

0095904NH4999N
RB2

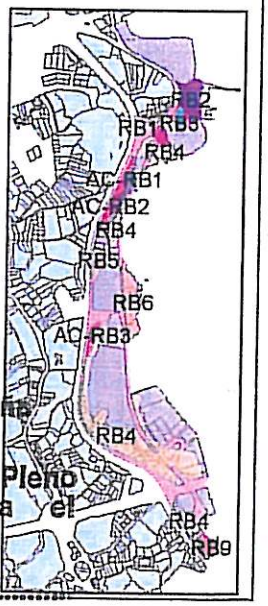
9896906NH4999N
9896907NH4999N
9896908NH4999N
9896909NH4999N
9896910NH4999N
9995811NH4999N
9995810NH4999N
9995809NH4999N
9995808NH4999N
9995807NH4999N
9995806NH4999N
9995805NH4999N

0095903NH4999N
RB3
0095902NH4999N
0095901NH4999N
0095905NH4999N
0095906NH4999N

9893511NJ4999S

RB1
9893510NJ4999S

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña



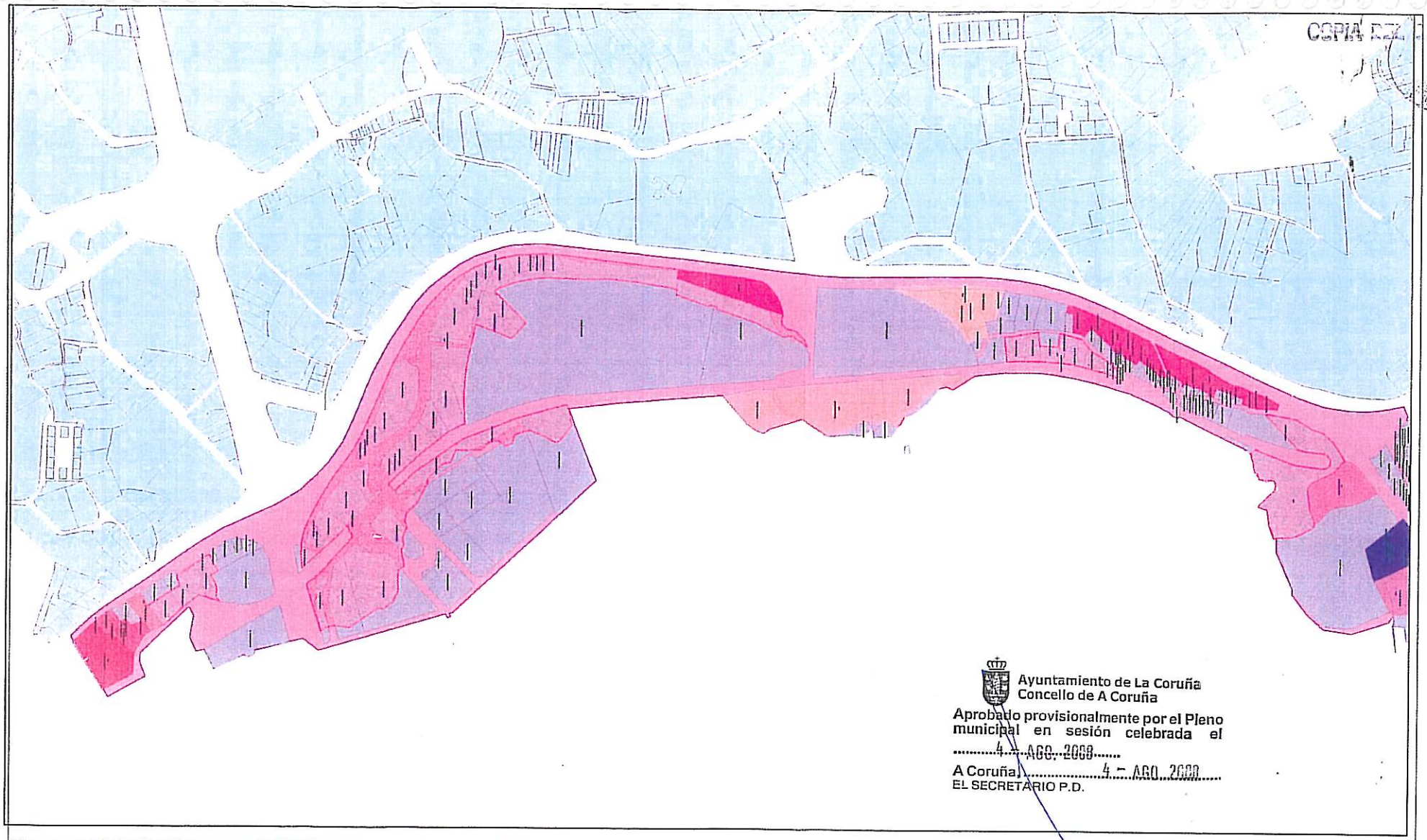
Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

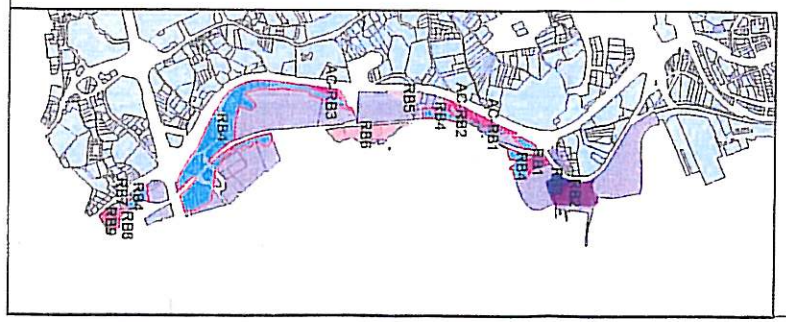
A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.

COPIA DEL ORIGINAL



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el
4 - AGO. 2009
A Coruña, 4 - AGO. 2009
EL SECRETARIO P.D.

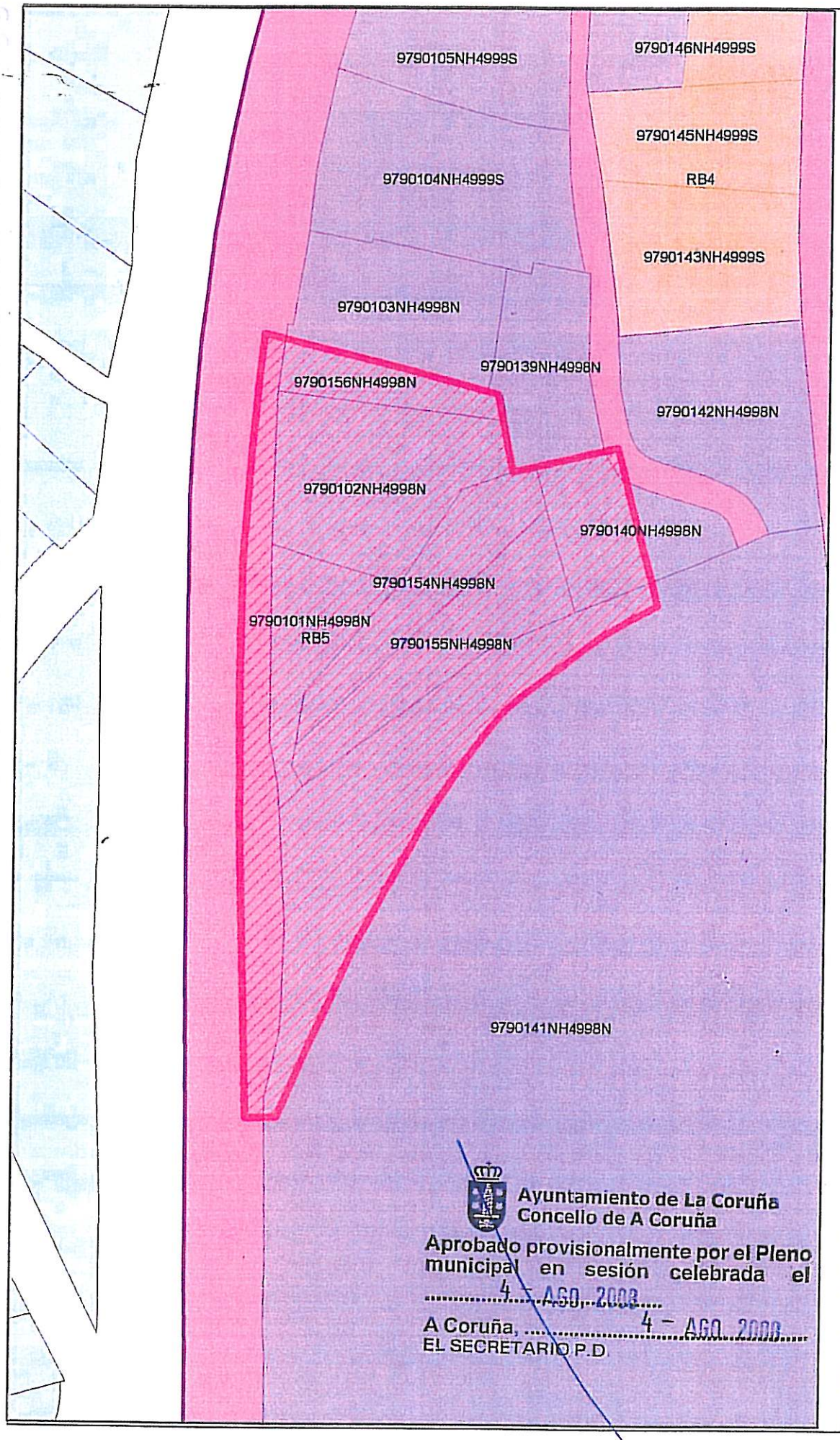


Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB4

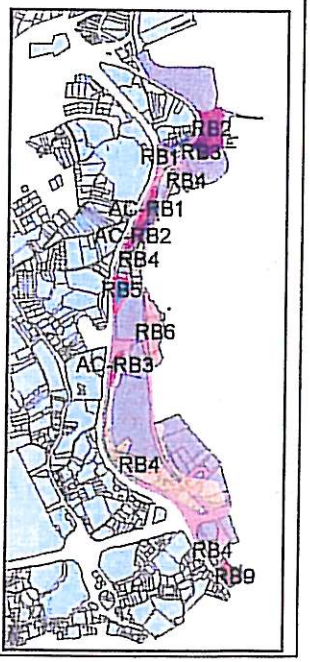
COPIA DEL ORIGINAL



PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB5

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

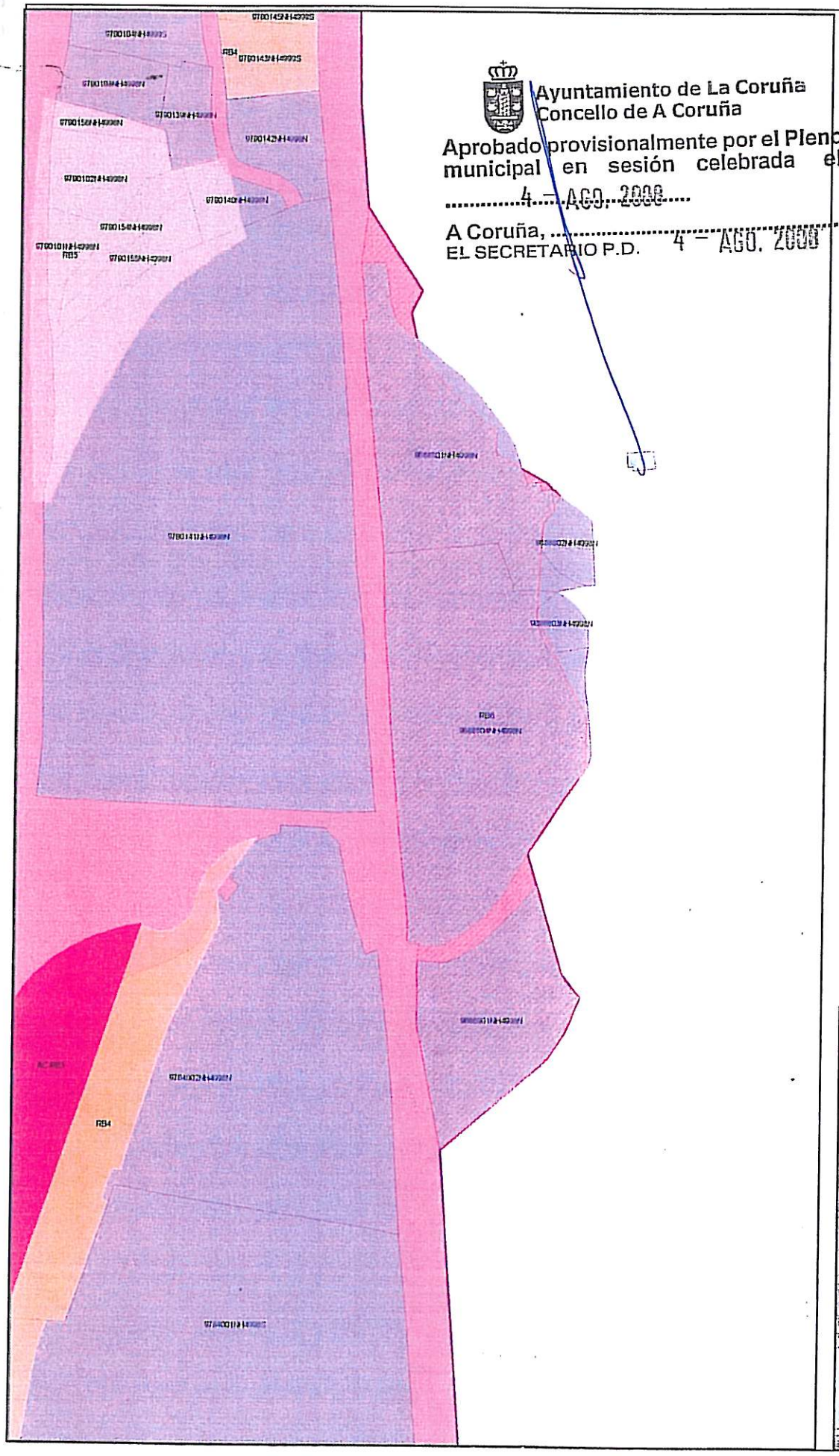


Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

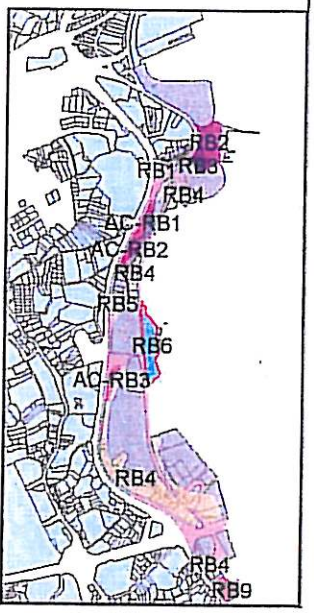
A Coruña, 4 - AGO. 2008

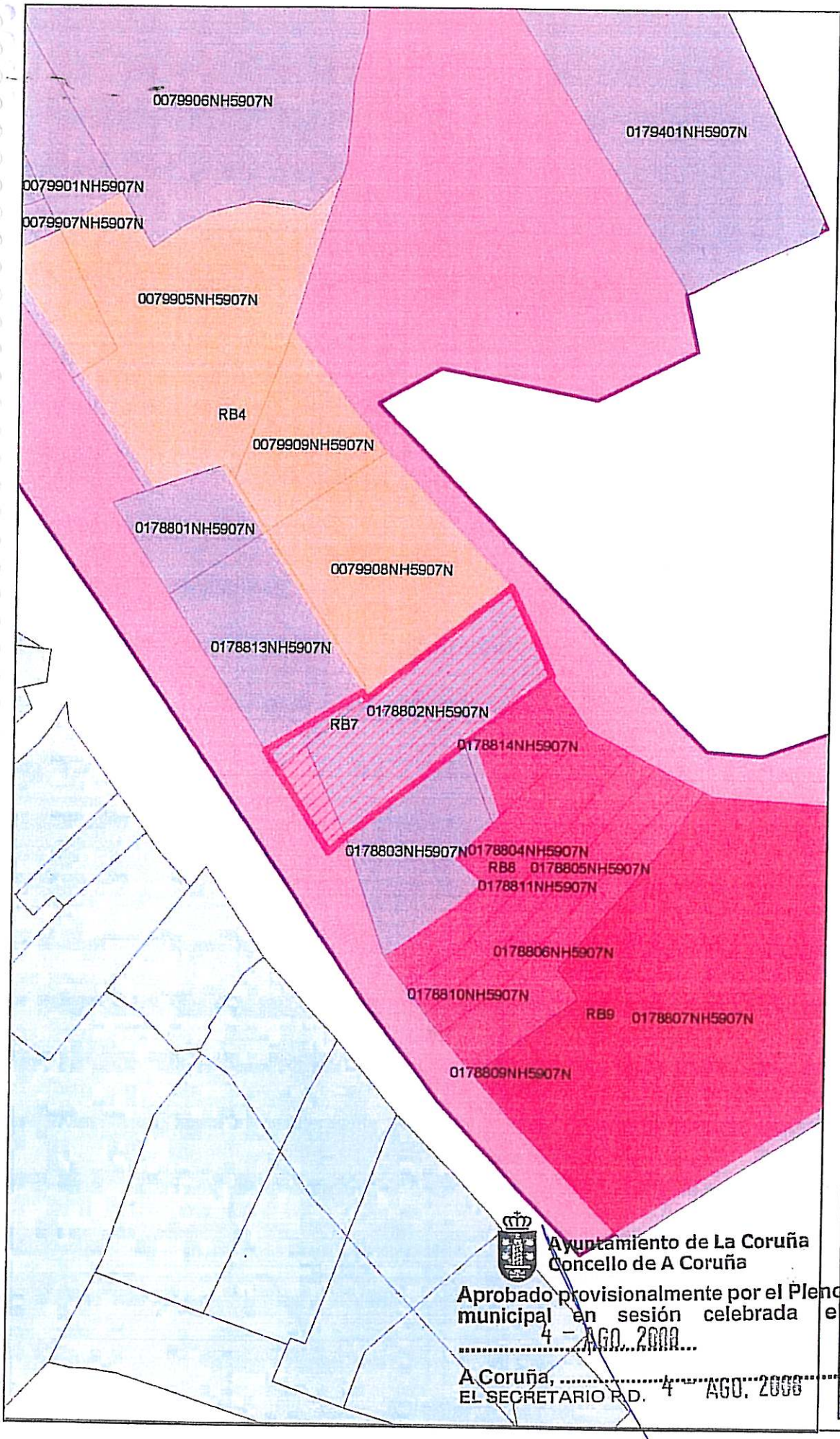
EL SECRETARIO P.D.

PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB6

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

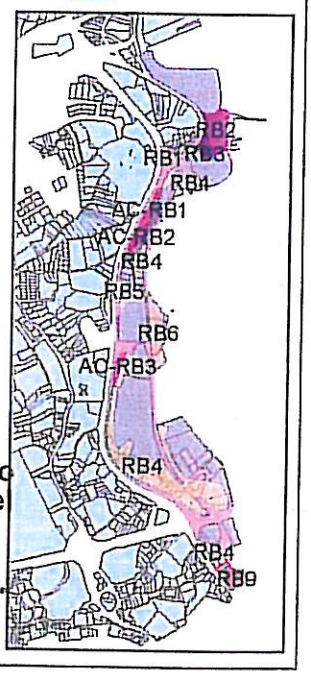




PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB7

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña

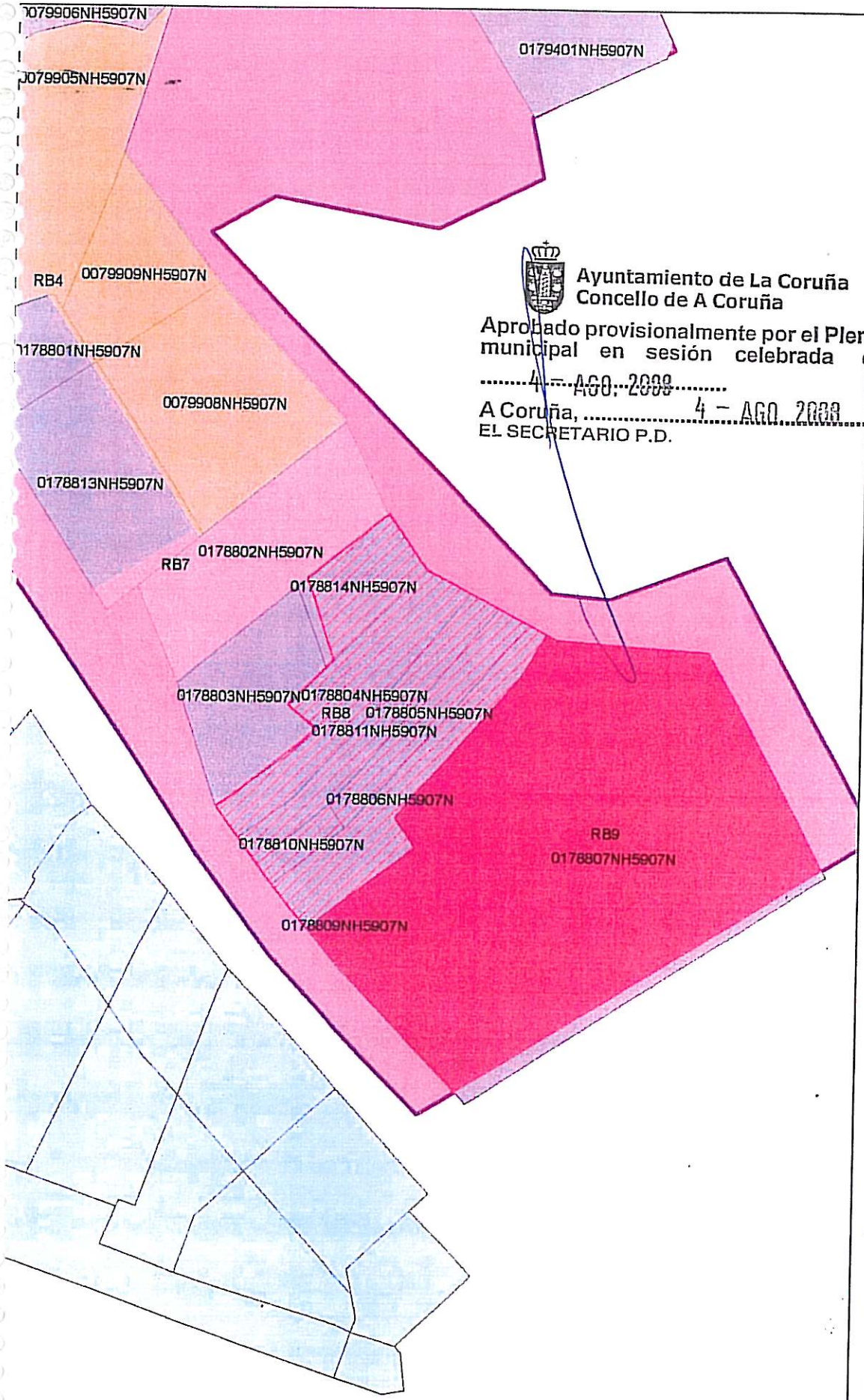


Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 AGO. 2008

EL SECRETARIO P.D.



Ayuntamiento de La Coruña
Concello de A Coruña

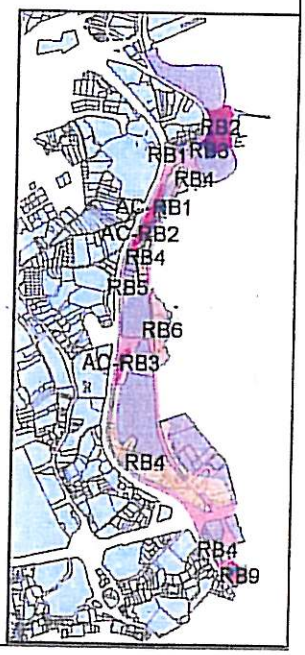
Aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en sesión celebrada el
4 - AGO. 2008

A Coruña, 4 - AGO. 2008
EL SECRETARIO P.D.

PARCELAS INCLUIDAS EN AREAS DE REPARTO

FICHA: RB8

Ayuntamiento de A Coruña
Concello da Coruña



COPIA DEL ORIGINAL

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^2_c)	Coefte 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^2e / m^2s)**	**(α)**	**Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)**
NZ-12. Régimen libre	3.535,75	1,00	3.535,75
NZ-12. Régimen protección	883,94	0,51	450,81
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			**3.986,56**
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
Aprovechamiento tipo		0,994888 m^2etuc / m^2s	

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

Correspondiente al área de transformación Norma Zonal 7-I10.01 "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^2e / m^2s)	(α)	Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)
NZ-12. Régimen libre	11.001,60	1,00	11.001,60
NZ-12. Régimen protección	2.750,40	0,51	1.402,70
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			12.404,30
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
Aprovechamiento tipo			0,924664 m^2etuc / m^2s

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^2e / m^2s)	(α)	Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)
NZ-12. Régimen libre	2.728,00	1,00	2.182,40
NZ-12. Régimen protección	545,60	0,51	278,26
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo			0,600186 m^2etuc / m^2s

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 El 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 m2e.

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^2e / m^2s)**	**(α)**	**Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)**
NZ-12. Régimen libre	40.931,20	1,00	40.931,20
NZ-12. Régimen protección	10.232,80	0,51	5.218,73
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo		0,701262 m^2etuc / m^2s	

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^2e / m^2s)**	**(α)**	**Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)**
NZ-12. Régimen libre	2.540,80	1,00	2.540,80
NZ-12. Régimen protección	635,20	0,51	323,95
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo		0,578224 m^2etuc / m^2s	

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^2e / m^2s)**	**(α)**	**Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)**
NZ-12. Régimen libre	10.857,60	1,00	10.857,60

NZ-12. Régimen protección	2.714,40	0,51	1.384,34
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo			0,880589 m^2_{etuc} / m^2_s

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^2_e / m^2_s)**	**(α)**	**Aprov. lucr.homog Alh (m^2_{etuc} / m^2_s)**
NZ-12. Régimen libre	475,20	1,00	475,20
NZ-12. Régimen protección	118,80	0,51	60,59
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo			0,603243 m^2_{etuc} / m^2_s

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^2e / m^2s)**	**(α)**	**Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)**
NZ-12. Régimen libre	1.310,40	1,00	1.310,40
NZ-12. Régimen protección	327,60	0,51	167,08
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo			0,783807 m^2etuc / m^2s

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^2e / m^2s)	(α)	Aprov. lucr.homog Alh (m^2etuc / m^2s)
NZ-12. Régimen libre	1.215,20	1,00	1.215,20
NZ-12. Régimen protección	303,80	0,51	154,94
Aprovechamiento lucrativo homogeneizado			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
Aprovechamiento tipo			0,325346 m^2etuc / m^2s

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**	**A**
-	-	-	-	-	AR-RB1	RB1	4.007,04	
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	
					AR-RB3	RB3	4.105,00	
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	
ARP-I12.02	POL-I12.02	3.593,00	2.952,00	0,82	AR-RB5	RB5	5.781,00	
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	
ARP-I14.02	POL-I14.02	10.112,00	10.112,00	1,00	AR-RB7	RB7	982,00	
					AR-RB8	RB8	1.885,00	
					AR-RB9	RB9	4.218,00	

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 I11.03 "Jubias de Abajo II y el POL I11.04 "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-I10.01, 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 I11.03, 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 I11.04, 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 m2 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 diáfanas 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 m^2_e / m^2_s

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^2.

- 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 circulo 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 prohibe 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 prohibe 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 m2e/m2s.

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