

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Urbanismo

Planeamiento

Modificación puntual del Plan Parcial Parque de Eirís, parcelas 9 a 18 del sector 6

ANUNCIO (MPP 2/06)

El Pleno municipal, en la sesión que celebró el 12 de septiembre de 2011, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Primero.–Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial de S-6 “Parque de Eirís” presentada por D. Antonio Fernández Troitiño en representación de Promociones Fernández y Taboada y Otros, S.L.

Segundo.–Notificar el presente acuerdo a los titulares catastrales, al interesado en el expediente, a las áreas municipales de Licencias y Disciplina Urbanística, Gestión del Suelo, Sección de Patrimonio Urbanístico y al promotor, a quien se requerirá, además, para que en el plazo de 10 días presente en soporte informático la documentación aprobada para su incorporación al Sistema de Información Geográfico Municipal.

Tercero.–Ordenar el cumplimiento de los trámites administrativos recogidos en los artículos 92.2 y 92.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en orden a la entrada en vigor de la modificación puntual del Plan Parcial, previo cumplimiento del requerimiento efectuado al promotor en el número anterior.”

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el plazo de dos meses, ambos plazos contados a partir del día siguiente a aquel en el que se practicó la notificación o, en su caso, la publicación; todo eso de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que se estime pertinente.

La documentación exigida por el artículo 92.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, tuvo entrada en la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, el día 6 de octubre de 2011.

4.7.–Ordenanzas de aplicación.

La presente modificación puntual del Plan Parcial de Eirís, modifica la ordenación de volúmenes establecida en dicho documento, y en el estudio de detalle redactado posteriormente, debido a que ambas se han demostrado como poco operativas para resolver los problemas de topografía y propiedad, que hasta la fecha estaban obstaculizando la concreción de las previsiones establecidas por ambos documentos urbanísticos.

Para una mejor aplicación y resolución de las nuevas volumetrías propuestas se hace necesario la generación de una nueva ordenanza de edificación específica, cuyo ámbito de aplicación se circunscribirá al ámbito delimitado y afectado por la modificación que se plantea, con el contenido siguiente:

Ordenanza V.–Edificación abierta.

- a) Ámbito: la zona grafiada con la sigla “V”, en los planos de ordenación.
- b) Uso y tipología características: el uso característico es el residencial, con una tipología edificatoria aislada en bloque.
- c) Obras admitidas: se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.
- d) Condiciones de edificación:
 - Parcela mínima: se señala una parcela mínima de 400 m² de superficie (400 m²).
 - Frente mínimo: se establece un frente mínimo de 12 metros.
 - Líneas de la edificación: las grafiadas en los planos de ordenación.
 - Número de plantas: cinco y siete plantas (B+4) y (B+6), que aparecerán grafiadas según planos.

– Alturas máximas de edificación: de acuerdo al criterio general establecido en el Plan General según el número de plantas de la edificación:

- Número de plantas: cinco (B+4). Altura de la edificación, dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,50 metros).

- Número de plantas: siete (B+6). Altura de la edificación, veintitrés metros con cincuenta centímetros (23,50 metros).

Siempre medidas desde la cota de las plataformas establecidas en el terreno y a los viales existentes.

e) Aprovechamiento lucrativo: el que figura y queda establecido por las determinaciones definitivas del Estudio de Detalle del Plan Parcial de Eirís, según queda establecido en el cuadro indicativo incluido en este documento en el epígrafe y en el cuadro comparativo de edificabilidades y ordenanzas.

f) Retranqueos y separación a linderos y entre edificaciones: los retranqueos son los establecidos por los planos de ordenación (plano MP-05). La separación mínima a linderos se establece igualmente en los planos de ordenación. Las separaciones entre edificaciones se establecen en los planos de ordenación.

g) Condiciones de ocupación: se permite la ocupación bajo rasante de la parcela privativa. Sobre rasante, la ocupación máxima de la parcela se establece en los planos de ordenación. Se autoriza la construcción de plantas bajo cubierta en los términos generales establecidos por el Plan General.

h) Patios: se permiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones que establece para estos patios el Plan General vigente.

i) Salientes y vuelos: se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 1,00 de fondo. Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 de fondo. Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 metros.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada, menos 0,60 metros en el caso de encuentros con propiedades ajenas salvo acuerdo entre las partes.

Se admiten cuerpos volados cerrados de ancho igual a 1 metro en una longitud igual al 25% de la fachada.

Se cumplirán las condiciones en cuanto a edificabilidad que para salientes y vuelos establece de forma genérica el Plan General.

j) Cornisas, aleros y formación de la planta bajo cubierta: la ejecución de la planta bajo cubierta se mantendrá dentro de los parámetros que se establecen en los planos de ordenación, debiendo ajustarse la formación de la planta bajo cubierta a lo indicado en planos MP-06, resolviendo con fachada vertical retranqueada tres metros respecto del plano de fachada incluidos vuelos, tal y como se indica en planos de ordenación. Las cubiertas podrán adoptar geometrías diferentes, pero siempre asimilables estéticamente a la tipología de la cubierta plana.

k) Longitudes de los bloques: no se establece longitud máxima de bloque, ya que se considera que la ordenación propuesta, establece longitudes que permiten un correcto asoleamiento de las fachadas de la edificaciones y de los espacios públicos previstos. Además, la disposición de los bloques garantiza la permeabilidad visual de las zonas públicas. En todos los demás aspectos se estará a las condiciones concretas fijadas en los planos de ordenación.

l) Tratamiento de los espacios libres de parcela: serán de uso privado y su tratamiento superficial será objeto de los correspondientes proyectos ordinarios de obra, que se adjuntará con el/los correspondiente/s proyecto o proyectos de edificación. Se permite su ocupación bajo rasante. Se cumplirá expresamente el art. 5.2.3 del Plan General, en el punto en el que se establecen las condiciones de vivienda exterior y en caso de existir viviendas hacia patio de manzana se dejará acceso de 5 metros de ancho por 4,00 de altura para permitir el paso de un vehículo del servicio contraincendios.

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de estos espacios libres entre edificaciones. Los usos admitidos bajo rasante son preferentemente los de garaje aparcamiento y trasteros. No se permite el uso residencial por debajo de las rasante de los espacios exteriores comunes.

m) Condiciones estéticas. Determinaciones estéticas sobre los volúmenes a edificar.

Cubiertas. Las cubiertas serán sensiblemente planas, o con formas asimilables al concepto de cubierta plana, a base de planos inclinados o leves ondulaciones.

El material de cubrición será único para todos los volúmenes a edificar, inclinándose los arquitectos implicados por el empleo del zinc.

Fachadas, paños opacos. Se utilizará para los paños ciegos un revestimiento a base de piedra natural que será la misma en todas las edificaciones. Aunque los despieces y geometrías pueden variar.

Fachadas, paños acristalados. Se empleará carpintería de aluminio, utilizando el mismo color, tonalidad o textura en todas las edificaciones. Los despieces y ritmos quedan liberados si bien, se intentará coordinar los estilos de composición.

Plataformas y zócalos. Los promotores de esta modificación y propietarios de las parcelas afectadas por la misma antes del inicio de las obras de construcción, se comprometen a realizar y a aprobar para cada manzana, un proyecto de obras ordinarias de urbanización para el tratamiento de los espacios entre las edificaciones que ahora quedan libres.

El tratamiento de estos espacios libres será uniforme, en cuanto a que se establecerá un único sistema de pavimentación para todos los ámbitos, un mismo tipo de mobiliario urbano, así como el empleo en toda la zona de una gama unificada de aparatos de iluminación y especies vegetales espacios ajardinados.

Los tratamientos de los paramentos verticales generados por las plataformas a construir para la adaptación de los edificios al terreno, también serán tratados de modo homogéneo para todo el conjunto.

Estos paramentos no podrán ser acristalados, si podrán estar dotados de huecos, perforaciones puntuales o lineales con rejillas o lamas, que permitan la ventilación de los espacios que se construyan detrás, que como ya se ha dicho, serán fundamentalmente garajes o trasteros.

El tratamiento de estos zócalos será así mismo objeto del proyecto de obras complementarias de urbanización, favoreciendo el empleo de materiales naturales y vegetación en su tratamiento exterior.

n) Condiciones de los usos:

– Uso característico: residencial.

– Usos compatibles:

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

2) Terciario oficinas en categoría 1.ª, 2.ª y 3.ª.

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

4) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

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

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

– Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior.

De forma subsidiaria, y en cualquier aspecto no contemplado en esta modificación puntual de forma expresa, se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Los gastos de publicación de este anuncio serán abonados por Promociones Fernández Taboada, S.L. y otros.

A Coruña, 6 octubre de 2011.

El director de Urbanismo

Fdo.: César de Jesús Otero Grille