

MPP-1/2016

631/2016/89

ID 10076

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 18 DIC. 2016

Certifico:

El Secretario, p.d.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de

05 JUN 2017

Certifico:

El Secretario, pd.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SECTOR 5 MESOIRO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Novembro 2016

Firmado por: PEÑA
SANCHEZ OSCAR LUIS -
DNI 02871850R
Fecha y hora: 12.12.2016
14:33:28

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SECTOR 5 MESOIRO.

Novembro 2016

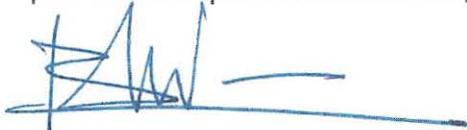
CONTIDO DO DOCUMENTO:

1. ANTECEDENTES	5
2. ÁMBITO E OBXECTO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5
3. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DA MODIFICACIÓN	5
4. RESULTADO DO TRÁMITE DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA	7
5. MARCO LEGAL	8
5.1. TRAMITACIÓN	8
5.2. DETERMINACIÓN DO PXOM VIXENTE	9
6. MODIFICACIÓN PROPOSTA	9
6.1. ORDENANZA VIXENTE	10
6.2. ORDENANZA MODIFICADA	13
7. ESTUDO ECONÓMICO. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA	16
7.1. OBXECTO DO INFORME	16
7.2. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA MUNICIPAL	16
7.3. CONCLUSIÓN.	16
PLANOS:	17
0. SITUACIÓN.	e: 1/10.000.
1. O.1. ESTRUCTURA XERAL E ORGANICA. PXOM VIXENTE	e: 1/5.000.
2. O.1. ESTRUCTURA XERAL E ORGANICA. PXOM MODIFICADO	e: 1/5.000.
3. PLANO PO-19 DO PLAN PARCIAL	e: 1/4.000.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

A Coruña, a 29 de novembro de 2016

A arquitecta municipal de Planeamento,



Asdo.: Beatriz Moar Ulloa.

O xefe do Dpto. de Planeamento,



Asdo.: Oscar Luis Peña Sánchez.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 DIC. 2016

Certifico:
El Secretario, p.d.

O xefe do Servizo de Planeamento e
Xestión,



Asdo.: Juan Carlos Prado del Valle.

**Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de**
05 JUN 2017
Certifico
El Secretario, pd.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 D.C. 2016
Certifico:
El Secretario, p.d.

1. ANTECEDENTES

O vixente documento de Revisión e Adaptación do Plan Xeral de Ordenación Municipal da Coruña foi aprobado por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de 25.02.2013, e entrou en vigor o 27.07.2013 (BOP nº 129, do 9 de xullo).

O vixente PXOM delimitou a Area de Planeamento Incorporado API J40 *Valle de Mesoiro*. Como planeamento básico da área o plan xeral incorporou o *Plan Parcial do Sector 5 de solo urbanizable Valle de Mesoiro* aprobado por acordo do Pleno de data 14.02.1999, e as súas modificacións aprobadas o 09.06.2005 e o 02.04.2007.

A regulación da edificación contida no Plan Parcial do Sector S-5 Mesoiro, inclúe a necesidade de destinar obrigatoriamente as plantas baixas das edificacións sinaladas no plano PO-19 do documento de Plan Parcial a dotación comercial "*por tratarse de dotaciones mínimas impuestas por la reglamentación urbanística en vigor*". A dita regulamentación urbanística en vigor refírese ao Regulamento de Planeamento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico), que establecía os módulos mínimos de reserva para dotación en plans parciais, que foron de aplicación no momento da tramitación e aprobación do Plan Parcial que agora se pretende modificar. Estes módulos mínimos de reserva incluían tanto as cesións mínimas e gratuítas para equipamentos e espazos libres, como a previsión duns porcentaxes mínimos de edificabilidade destinadas a certos usos, co fin de garantir a diversidade funcional nos ámbitos de desenvolvemento.

2. ÁMBITO E OBXECTO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

O ámbito da presente modificación puntual inclúe todas aquelas parcelas edificables sometidas as condicións establecidas pola ordenanza *Norma Zonal Z6.- Residencial colectiva*, e que segundo o establecido no plano PO-19 teñan a obriga de destinar os locais situados nas plantas baixas a dotación comercial.

O obxecto da modificación é ampliar o abanico de usos permitidos, abrindo a posibilidade de implantar calquera uso regulado no réxime de usos contido na ordenanza de aplicación, mediante a eliminación da obrigatoriedade de destinar os locais en planta baixa a dotación comercial

3. XUSTIFICACIÓN DO INTERESE PÚBLICO DA MODIFICACIÓN

Segundo o disposto polo Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación urbana, aprobado polo Real Decreto legislativo 7/2015, do 30 de outubro no seu artigo 4.1. a ordenación territorial e urbanística son funcións públicas non susceptibles de transacción que organizan e definen o uso do territorio e do solo de acordo co interese xeral, determinado as facultades e os deberes do dereito de propiedade do solo de acordo ao destino deste. Ademais o exercicio da potestade de ordenación territorial e urbanística deberá ser motivado, con expresión dos intereses xerais aos que serve.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 Dic. 2016

Certifico:
El Secretario, p.d.

O artigo 83 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia sinala que calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas, e que a alteración do contido dos instrumentos de planeamento urbanístico poderá levarse a cabo mediante a súa revisión ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.

Por outra banda, o artigo 3 do Texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación urbana indica que:

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

...

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

...

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

...

Ademais, o artigo 4.1. da Lei do Solo de Galicia indica que a competencia urbanística comprende, entre outras, a facultade de localizar as infraestruturas, equipamentos, centros de produción de xeito axeitado para a poboación

O artigo 5 da Lei 2/2016, do Solo de Galicia, recolle entre as finalidades da actividade administrativa en materia de planeamento a seguinte:

...

h) Harmonizar as exixencias de ordenación e conservación dos recursos naturais e da paisaxe rural e urbana co mantemento, diversificación e desenvolvemento sustentable do territorio e da súa poboación, para contribuír a elevar a calidade de vida e cohesión social da poboación.

...

Por último cabe indicar o artigo 42.3 da Lei 2/2016 que establece que o plan efectuará as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis axeitados para satisfacer as necesidades da poboación, de cara a asegurar a súa accesibilidade universal, funcionalidade e integración na estrutura urbanística.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 DIC. 2016

Certifico:
El Secretario, pd.

A Modificación Puntual do Plan Parcial do S-5 Mesoiro redactase para dar resposta a necesidade de prever no ámbito da modificación unha diversidade de usos que promova e enriqueza a utilización dos espazos público do barrio.

A actual regulación contida no Plan Parcial restrinxe esta diversidade ao imponer a obrigatoriedade de destinar as plantas baixas das edificacións indicadas no plano PO-19 do documento á reserva para dotacións comerciais, sen que se lles poida aplicar o réxime de usos compatibles previsto no propio Plan Parcial.

Esta regulación provén da necesidade de cumprir coas reservas contempladas no histórico Regulamento de Planeamento, de aplicación subsidiaria á regulación autonómica. O obxectivo desta reserva era, igualmente, garantir a diversidade de usos dentro do ámbito de cada actuación.

A regulación dos usos contida no propio Plan Parcial, que recolle á establecida polo agora derogado Plan Xeral de Ordenación Municipal de 1998, restrinxe a variedade de usos comerciais a calquera actividade que implique compravenda ou permuta de mercancías. Nembargante a regulación do vixente PXOM é mais ampla ao incluír nos usos comerciais aqueles outros que implican a prestación de servizos.

O anterior produce como resultado que non se de a necesaria ocupación dos baixos das edificacións cos usos previstos, o que vai en detrimento da cohesión e integración social da zona.

A posibilidade de destinar os locais de titularidade municipal a outros usos, como o dotacional, funcionará favorablemente como polo de atracción de novas ocupacións comerciais, e contribuirá a garantir a diversidade de usos no ámbito.

A modificación proposta ven a ampliar o abanico de usos permitidos, abrindo a posibilidade de implantar calquera uso regulado no réxime de usos contido na ordenanza de aplicación, mediante a eliminación da obrigatoriedade de destinar os locais en planta baixa a dotación comercial. Ademais, inclúense como usos prohibidos o residencial en planta baixa (por considerar que este uso non é garantía de diversidade funcional) e os non expresamente recollidos no listado de usos compatibles ou alternativos.

Por todo o anterior, enténdese xustificada a necesidade de tramitar e aprobar a presente Modificación Puntual do PXOM vixente, baseada nas razóns de interese público (art. 83.1. da Lei 2/2016) arriba expostas.

4. RESULTADO DO TRÁMITE DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA

O Documento "*Modificación puntual do Plan Parcial de Mesoiro. Procedemento de Avaliación Estratéxica Simplificada. Xuño 2016*" foi remitido con data 02.08.2016 para iniciar o procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada ao abeiro do disposto pola Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

O 31.10.2016 tivo entrada por rexistro do Concello da Coruña, a Resolución da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental pola que se formulou o informe ambiental estratéxico relativo á Modificación Puntual do PXOM.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de

05 JUN 2017

Certifico:
El Secretario, pd.

Durante o período de consultas ao que se someteu o documento ambiental estratéxico e o borrador da Modificación, a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental recibiu os seguintes comentarios e/ou informes:

- Instituto de Estudos do Territorio.
- Servizo de Montes, Xefatura Territorial da Coruña.
- Dirección Xeral de Pesca, Acuicultura e Innovación Tecnolóxica.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico
El Secretario, p.d.

Á vista do informe ambiental estratéxico, compre introducir as seguintes modificacións no documento Borrador da Modificación Puntual do PXOM:

1. Segundo o indicado no informe do Instituto de Estudos do Territorio, a modificación non produce efectos paisaxísticos significativos.
2. O Servizo de Montes informou que a zona de actuación non afecta a ningún monte de xestión pública nin clasificado como monte veciñal en man común, polo que non ten nada que obxectar á realización do proxecto de referencia.
3. Por ultimo, a Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental fai a seguinte consideración:

"...as actuacións comprendidas no dito proxecto non é previsible que teñan impacto nas actividades competencia desta dirección xeral, establecidas no Decreto 168/2015, do 13 de novembro, polo que se aproba a estrutura orgánica da Consellería do mar."

Polo tanto, non compre introducir modificación ningunha no documento da modificación puntual de cara a continuar coa súa tramitación.

5. MARCO LEGAL

A modificación puntual encadrase no marco establecido pola seguinte lexislación:

- Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana
- Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia

5.1. TRAMITACIÓN

Conforme ao disposto no artigo 83.5, da Lei do Solo de Galicia enténdese que o presente proxecto constitúe unha modificación do Plan parcial, xa que segundo o disposto no artigo 3.2.7.5. da Normativa do vixente PXOM *"La modificación de las determinaciones fijadas por el planeamiento incorporado se realizarán conforme al procedimiento que corresponda según el rango normativo de dicho planeamiento"*.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 DIC. 2015
Certifico
El Secretario, p.d.

E segundo dispón o artigo 82.5 da LSG16, "A *revisión do planeamento e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse as mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación*", polo que se seguirá o procedemento previsto no seu artigo 75.

De conformidade co previsto nos artigos 6.2.a) da Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental e 46.2.b) da Lei 2/2016, do Solo de Galicia, o presente documento someterase ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada.

Segundo o disposto pola *Resolución do 14 de outubro de 2016 pola que se formula o informe ambiental estratéxico da modificación puntual do Plan parcial do Sector 5 Valle de Mesoiro, A Coruña* da Secretaría Xeral de Calidade e Avaliación Ambiental, non é necesario someter a *Modificación Puntual do plan parcial do Sector 5 Mesoiro* ao procedemento de avaliación ambiental estratéxica.

O artigo 83.5 da LSG16 dispón que a modificación dos instrumentos de planeamento suxeitarase ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación. Estas están recollidas no artigo 74 da LSG16.

5.2. DETERMINACIÓNS DO PXOM VIXENTE

O vixente PXOM clasifica as parcelas como Solo Urbano Consolidado, incluíndoas na Area de Planeamento Incorporado API J40 *Valle de Mesoiro*. O plan xeral incorporou como planeamento básico da área o *Plan Parcial do Sector 5 de solo urbanizable Valle de Mesoiro*, aprobado por acordo do Pleno de data 14.02.1999, e as súas modificacións aprobadas o 09.06.2005 e o 02.04.2007.

As parcelas rexeranse polo disposto na ordenanza de aplicación, contida no Plan Parcial, que é a *Norma Zonal Z6.- Residencial colectiva*. As aliñacións serán as definidas graficamente no plano O.6 Zonificación. O número de alturas, a edificabilidade, e demais parámetros edificatorios serán os establecidos pola ordenanza de aplicación.

O uso característico da parcela é o RESIDENCIAL, e admítense usos asociados complementarios e alternativos. Para as parcelas sinaladas no plano PO-19 do Plan Parcial indicase que de xeito obrigatorio deberanse destinar as plantas baixas das edificacións a cumprir a reserva de dotación comercial impostas pola regulamentación urbanística en vigor.

6. MODIFICACIÓN PROPOSTA

Para acadar o obxectivo da presente modificación compre modificar a ordenanza de aplicación de xeito que se recolla a posibilidade de destinar os locais de titularidade municipal, e polo tanto pública, a un uso dotacional, establecendo este como un uso compatible co uso comercial previsto para a planta baixa dos edificios residenciais. Deste xeito amplíase a oferta dotacional, destinando os locais de titularidade municipal a uso comercial ou dotacional público indistintamente.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 DIC. 2016

Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de

05 JUN 2017

Certifico:
El Secretario, p.d.

Así mismo, ábrese esta misma posibilidad a los locales de titularidad privada, que se podrán destinar a cualquiera de los usos indicados en el régimen de usos de ordenanza de aplicación.

6.1. ORDENANZA VIXENTE

ART. 33.- NORMA ZONAL 6.- RESIDENCIAL COLECTIVA

DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z6 RC (Residencial colectiva).

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es la de manzana formada por bloques lineales con o sin patios de parcelas (cerrados o abiertos) entorno a espacio libre.

SISTEMA DE ORDENACIÓN, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SISTEMA DE ORDENACIÓN

Se fija un sistema de ordenación por bloques lineales con o sin patios de parcelas (cerrados o abiertos) ordenados entorno a espacios libres privados formando zonas (se identifican en el plano de ordenación como Z6 RC₁, Z6 RC₂, Z6 RC₃, Z6 RC₄ Y Z6 RC₅).

Se autoriza el cambio de líneas de edificación dentro de la Tipología establecida, siendo en este caso obligatoria la redacción de un estudio de detalle que tendrá como ámbito mínimo el de una zona.

PARCELACIÓN

En el plano de Ordenación de usos a planta baja de los edificios residenciales y en el plano de imagen de esta Plan Parcial se presenta una propuesta, meramente informativa e indicativa que a su vez tiene su reflejo en los planos PO-20, PO-21, PO-22, PO-23 y PO-24 de Ordenación, denominados ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ALZADOS Y SECCIÓN (ESQUEMAS) para la parcelación de los bloques ordenados en las zonas. La parcelación definitiva se fijará en el preceptivo PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 450 m².

FRENTE MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN

Se fija un frente mínimo de la edificación por parcela de 15 m.

En el Proyecto de Compensación, las fincas tendrán que mantener sus lindes en relación con las alineaciones según los criterios recogidos en el plano de Ordenación de la edificación y de usos en planta baja.

LINEAS DE EDIFICACION

Las líneas de edificación en plantas inferiores a la baja y en plantas baja y altas se establecen en los planos. La línea de edificación en plantas inferiores a la baja no podrá ser rebasada con elemento alguno, mientras que la línea de edificación en plantas bajas y superiores a la baja puede ser rebasada por elementos volados únicamente en plantas superiores a la baja.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en planta baja y altas de 28.5 metros.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 DIC. 2016
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, pd.

Se establece un fondo máximo edificable en plantas inferiores a la baja de 34 metros.

CONDICIONES GENERALES

Como quiera que la totalidad de las viviendas proyectadas deberá estar acogidas a algún régimen de Protección Pública, los proyectos edificatorios deberán adaptarse a las Normas establecidas para el régimen de protección que en cada caso se plantee.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima, en todos los bloques excepto en los bloques B-2, B-3 y B-4, será de 30,5 metros equivalente a semisótano, bajo y nueve plantas medidas en la rasante de la acera de la vía pública en contacto con la edificación, en el punto medio del portal de acceso. En el bloque B-14 de la zona 26 RC4 dicha altura se medirá desde la rasante del terreno y en la fachada que da frente a la vía pública rodada. Todo ello a los efectos de obtener una altura máxima de evacuación menor o igual a 28 metros permitida por la C.P.1.96 en su artículo 7.2 para necesitar solamente una salida de evacuación. La altura máxima en los bloques B-2, B-3, B-4 será de 33,4 metros equivalente a semisótano, bajo y diez plantas altas medidos de igual forma que en los bloques precedentes.

Respecto al punto de medición de la altura máxima no podrá haber, en un mismo tramo de fachada, diferencias de altura mayores a 1,50 metros, debiéndose escalonar la edificación si fuese preciso.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas en toda la longitud de cada una de las fachadas.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 metro de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 metro de fondo.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 metro pudiendo alcanzar una longitud igual a la de la 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 el terreno será igual o superior a 3,85 metros.

Se permiten los vuelos a espacio libre interior de manzana en las mismas condiciones precedentes.

En lo demás se estará a lo dispuesto en P.G.O.M.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables serán a través de zonas de dominio público.

Los accesos rodados a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público o aparcamiento en parcela exclusiva, si bien se permite el acceso a las plantas bajas a través de espacios libres privados.

CIERRES

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

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permitirán sótanos y semisótanos, sin computar edificabilidad en los casos previstos en el art. 6.4.1 de la Normativa del P.G.O.M., y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 DIC. 2016

Certifico:
El Secretario, pd.

El proyecto de Compensación, documento en el que se reflejarán las parcelas resultantes en todas y cada una de estas zonas podrán establecer condiciones de mancomunidad de uso de los espacios libres interiores prohibiéndose en este caso los cierres de parcela en estos espacios. Igualmente y en relación con la urbanización de los espacios libres interiores, una vez conocida la parcelación definitiva, el proyecto de urbanización establecerá las cotas de rasante de terreno en contacto con la edificación según los criterios que se refleja en los planos PO-20, PO-21, PO-22, PO-23, PO-24 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) Y todo ello con el objeto de conseguir un tratamiento homogéneo y armónico en cuanto a la urbanización de dichos espacios.

Igualmente el Proyecto de Urbanización deberá prever la posibilidad de conectar peatonalmente el eje 2 y el eje 3 a través de la zona Z6 RC₁ mediante un mínimo de dos sendas peatonales de 2.00 metros de ancho como mínimo que se situarán entre los bloques 5, 6, 2 y 3 y entre los bloques 6, 7, 3 y 4.

El Proyecto de Compensación establecerá la servidumbre de uso público de las sendas peatonales a las que se hace mención en los párrafos precedentes.

USOS

Todas las viviendas que se proyectan deberán estar sometidas a algún régimen de Protección Pública.

Los metros cuadrados de dotación comercial previstos en las plantas bajas de los edificios residenciales según se refleja en el Plan PO-19 de Ordenación USO DE PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES, deberán destinarse obligatoriamente a este uso, por tratarse de dotaciones mínimas impuestas por la reglamentación urbanística en vigor.

PERMITIDOS

Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Usos complementarios.

- Industrial general (categoría A) en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Industrial clase Almacén en categorías A, B, C, en planta baja e inferior a la baja.
- Industrial clase servicios empresariales en planta baja, inferiores a la baja y 1ª.
- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja.
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª en plantas inferiores a la baja, baja y primera.
- Terciario espectáculos y recreativo en categoría 1ª en plantas inferiores a la baja y baja.
- Terciario clase hostelero en plantas inferiores a la baja y baja.
- Terciario salas de reunión categoría A, en la planta baja e inferiores a la baja.
- Dotacional equipamiento, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Garaje-aparcamiento categoría 2ª en planta baja, semisótano y sótanos.
- Garaje-aparcamiento categoría 1ª en planta baja, semisótano y sótanos.

Usos alternativos

- Terciario oficinas en edificio exclusivo.
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 DIC. 2015
Certifico:
El Secretario, p.d.

6.2. ORDENANZA MODIFICADA

ART. 33.- NORMA ZONAL 6.- RESIDENCIAL COLECTIVA

DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Es de aplicación esta Norma Zonal al conjunto de las zonas edificables señaladas en el plano de zonificación como zonas Z6 RC (Residencial colectiva).

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el RESIDENCIAL y la tipología edificatoria es la de manzana formada por bloques lineales con o sin patios de parcelas (cerrados o abiertos) entorno a espacio libre.

SISTEMA DE ORDENACIÓN, PARAMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SISTEMA DE ORDENACIÓN

Se fija un sistema de ordenación por bloques lineales con o sin patios de parcelas (cerrados o abiertos) ordenados entorno a espacios libres privados formando zonas (se identifican en el plano de ordenación como Z6 RC₁, Z6 RC₂, Z6 RC₃, Z6 RC₄ Y Z6 RC₅).

Se autoriza el cambio de líneas de edificación dentro de la Tipología establecida, siendo en este caso obligatoria la redacción de un estudio de detalle que tendrá como ámbito mínimo el de una zona.

PARCELACIÓN

En el plano de Ordenación de usos a planta baja de los edificios residenciales y en el plano de imagen de esta Plan Parcial se presenta una propuesta, meramente informativa e indicativa que a su vez tiene su reflejo en los planos PO-20, PO-21, PO-22, PO-23 y PO-24 de Ordenación, denominados ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ALZADOS Y SECCIÓN (ESQUEMAS) para la parcelación de los bloques ordenados en las zonas. La parcelación definitiva se fijará en el preceptivo PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 450 m².

FRENTE MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN

Se fija un frente mínimo de la edificación por parcela de 15 m.

En el Proyecto de Compensación, las fincas tendrán que mantener sus lindes en relación con las alineaciones según los criterios recogidos en el plano de Ordenación de la edificación y de usos en planta baja.

LINEAS DE EDIFICACION

Las líneas de edificación en plantas inferiores a la baja y en plantas baja y altas se establecen en los planos. La línea de edificación en plantas inferiores a la baja no podrá ser rebasada con elemento alguno, mientras que la línea de edificación en plantas bajas y superiores a la baja puede ser rebasada por elementos volados únicamente en plantas superiores a la baja.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en planta baja y altas de 28,5 metros.

Se establece un fondo máximo edificable en plantas inferiores a la baja de 34 metros.

CONDICIONES GENERALES

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico
El Secretario, pd.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 DIC. 2016
Certifico:
El Secretario, p.d.

Como quiera que la totalidad de las viviendas proyectadas deberá estar acogidas a algún régimen de Protección Pública, los proyectos edificatorios deberán adaptarse a las Normas establecidas para el régimen de protección que en cada caso se plantee.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima, en todos los bloques excepto en los bloques B-2, B-3 y B-4, será de 30,5 metros equivalente a semisótano, bajo y nueve plantas medidas en la rasante de la acera de la vía pública en contacto con la edificación, en el punto medio del portal de acceso. En el bloque B-14 de la zona 26 RC4 dicha altura se medirá desde la rasante del terreno y en la fachada que da frente a la vía pública rodada. Todo ello a los efectos de obtener una altura máxima de evacuación menor o igual a 28 metros permitida por la C.P.1.96 en su artículo 7.2 para necesitar solamente una salida de evacuación. La altura máxima en los bloques B-2, B-3, B-4 será de 33,4 metros equivalente a semisótano, bajo y diez plantas altas medidos de igual forma que en los bloques precedentes.

Respecto al punto de medición de la altura máxima no podrá haber, en un mismo tramo de fachada, diferencias de altura mayores a 1,50 metros, debiéndose escalonar la edificación si fuese preciso.

SALIENTES Y VUELOS

Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerradas en toda la longitud de cada una de las fachadas.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 metro de fondo.

Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 metro de fondo.

Se admiten cuerpos cerrados volados de ancho igual a 1 metro pudiendo alcanzar una longitud igual a la de la 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 el terreno será igual o superior a 3,85 metros.

Se permiten los vuelos a espacio libre interior de manzana en las mismas condiciones precedentes.

En lo demás se estará a lo dispuesto en P.G.O.M.

ACCESOS

Los accesos a las parcelas edificables serán a través de zonas de dominio público.

Los accesos rodados a las parcelas edificables serán a través del viario rodado público o aparcamiento en parcela exclusiva, si bien se permite el acceso a las plantas bajas a través de espacios libres privados.

CIERRES

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

SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se permitirán sótanos y semisótanos, sin computar edificabilidad en los casos previstos en el art. 6.4.1 de la Normativa del P.G.O.M., y que deberán destinarse a usos compatibles con el característico de la edificación.

ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELA

El proyecto de Compensación, documento en el que se reflejarán las parcelas resultantes en todas y cada una de estas zonas podrá establecer condiciones de mancomunidad de uso de los espacios libres interiores prohibiéndose en este caso los cierres de parcela en estos espacios. Igualmente y en relación

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 DIC. 2016
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, pd.

con la urbanización de los espacios libres interiores, una vez conocida la parcelación definitiva, el proyecto de urbanización establecerá las cotas de rasante de terreno en contacto con la edificación según los criterios que se refleja en los planos PO-20, PO-21, PO-22, PO-23, PO-24 ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ALZADOS Y SECCIONES. (ESQUEMA) Y todo ello con el objeto de conseguir un tratamiento homogéneo y armónico en cuanto a la urbanización de dichos espacios.

Igualmente el Proyecto de Urbanización deberá prever la posibilidad de conectar peatonalmente el eje 2 y el eje 3 a través de la zona Z6 RC1 mediante un mínimo de dos sendas peatonales de 2,00 metros de ancho como mínimo que se situarán entre los bloques 5, 6, 2 y 3 y entre los bloques 6, 7, 3 y 4.

El Proyecto de Compensación establecerá la servidumbre de uso público de las sendas peatonales a las que se hace mención en los párrafos precedentes.

USOS

Todas las viviendas que se proyectan deberán estar sometidas a algún régimen de Protección Pública.

Las plantas bajas se destinarán a uso comercial, entendiéndose como uso comercial tanto el destinado a la compraventa y permuta de mercancías, como el destinado a la prestación de servicios. Alternativamente, podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en la presente ordenanza para las plantas bajas.

PERMITIDOS

Usos asociados.

Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el Título V del P.G.O.M. para este tipo de usos.

Usos complementarios.

- Industrial general (categoría A) en situación de planta baja e inferior a la baja.
- Industrial clase Almacén en categorías A, B,C, en planta baja e inferior a la baja.
- Industrial clase servicios empresariales en planta baja, inferiores a la baja y 1ª.
- Terciario comercial en categoría 1ª y 2ª en planta baja e inferiores a la baja.
- Terciario oficinas en categoría 1ª y 2ª en plantas inferiores a la baja, baja y primera.
- Terciario espectáculos y recreativo en categoría 1ª en plantas inferiores a la baja y baja.
- Terciario clase hostelero en plantas inferiores a la baja y baja.
- Terciario salas de reunión categoría A, en la planta baja e inferiores a la baja.
- Dotacional equipamiento, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- Garaje-aparcamiento categoría 2ª en planta baja, semisótano y sótanos.
- Garaje-aparcamiento categoría 1ª en planta baja, semisótano y sótanos.

Usos alternativos

- Terciario oficinas en edificio exclusivo.
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.

PROHIBIDOS

Quedan prohibidos aquellos usos que no estén expresamente permitidos, y en cualquier caso, el residencial en planta baja.



Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 DIC. 2016

Certifico:
El Secretario, p.d.

7. ESTUDO ECONÓMICO. INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

7.1. OBXECTO DO INFORME

Segundo o disposto no art. 22.4 do Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, os instrumentos de ordenación urbana deberán incluír na súa documentación un informe ou memoria de sostenibilidade económica para ponderar o impacto que a actuación terá nas súas Facendas Públicas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes

O presente informe centrarase no impacto que a Modificación puntual producirá sobre a Facenda Pública Municipal.

7.2. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PÚBLICA MUNICIPAL

No ámbito da modificación puntual, existen unha serie de locais en planta baixa de titularidade municipal, xa incorporados ao inventario de bens de carácter patrimonial, polo que a actuación non ten custo de adquisición dos locais para a implantación do uso. En canto á inversión municipal, está virá dada polo custo da efectiva adecuación do local para acoller o uso dotacional, unha vez que a modificación culmine a súa tramitación e alcance a aprobación definitiva.

En principio, enténdese que a modificación puntual non ten incidencia económica na facenda pública municipal, posto que unicamente se habilita a posibilidade de destinar os locais municipais a outros usos ademais do comercial. Non obstante, contemplamos o custe de adecuación dos locais para acoller un uso dotacional xenérico que poida englobar dende usos administrativos a espazos mais amplos para usos múltiples.

A superficie que suman os locais municipais é de 481,16 m². Partindo de un prezo de acondicionamento en torno aos 550 €/m², o importe da súa posta en funcionamento sería de 264.638 m². Ademais, deberase ter en conta que os locais son independentes, polo que non é precisa a realización das obras de xeito conxunto, podéndose realizar por fases segundo sexa preciso atender as necesidades da poboación.

Polo tanto a impacto da actuación sobre a Facenda Municipal é baixa, ao ter custo económico mínimo para as arcas municipais, e que pode ser imputado a varios exercicios económicos.

7.3. CONCLUSIÓN.

Pode concluírse que o impacto da actuación que se pretende sobre a Facenda Pública Municipal garante a sostenibilidade económica do Concello, polo seu baixo custo e pola posibilidade de fraccionar dito custo en momentos diferentes, segundo as necesidades do momento.

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 D/C. 2016
Certifico:
El Secretario, p.d.

PLANOS:

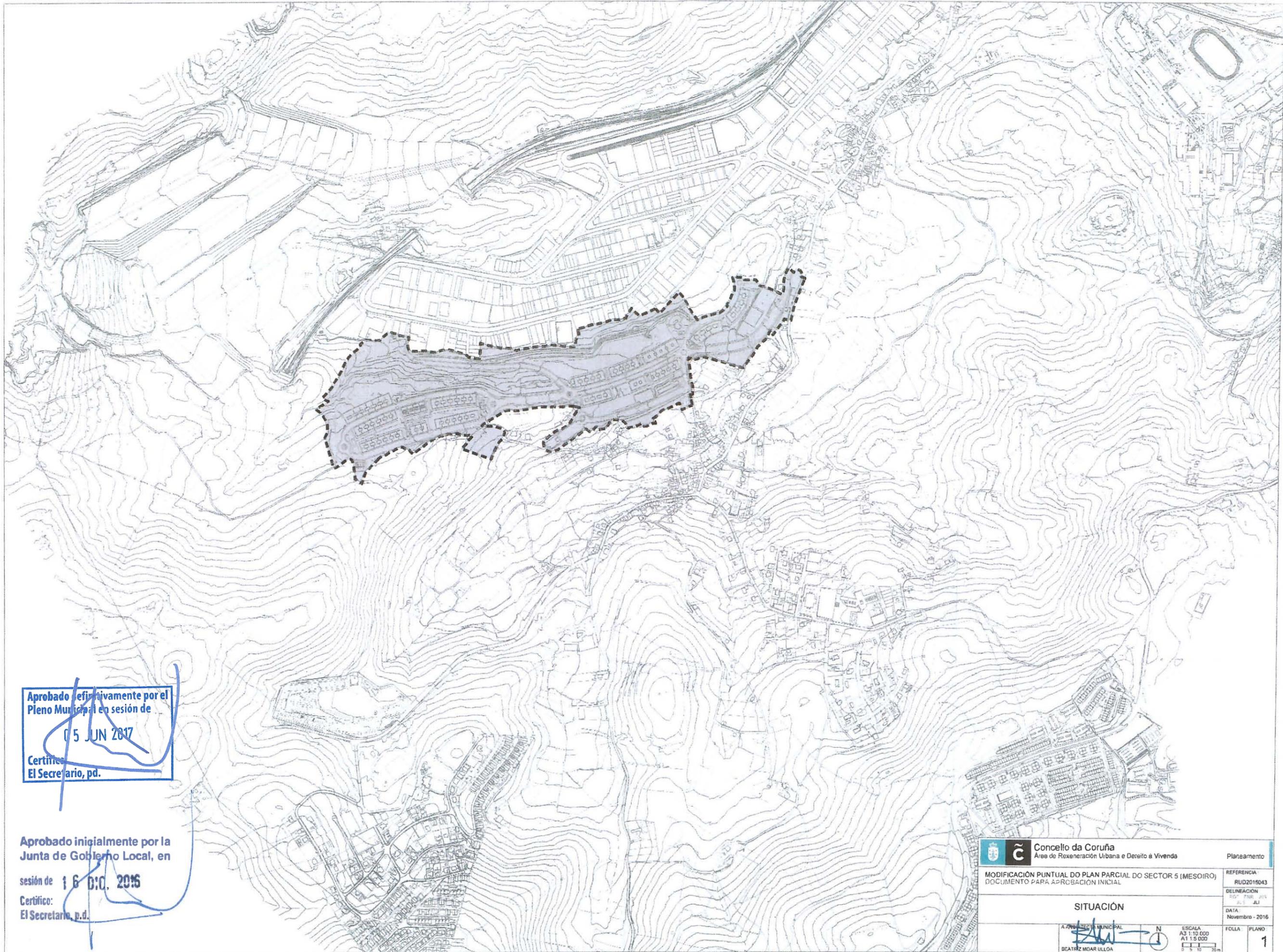
- | | |
|------------------------------------|--------------|
| 1. SITUACIÓN NO PXOM VIXENTE | e: 1/10.000. |
| 2. EMPRAZAMIENTO. | e: 1/5.000. |
| 3. O.6. ZONIFICACIÓN. PXOM VIXENTE | e: 1/5.000. |
| 4. PLANO PO-19 DO PLAN PARCIAL | e: 1/4.000 |

Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 DIC. 2016

Certifico:
El Secretario, p.d.



Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de

05 JUN 2017

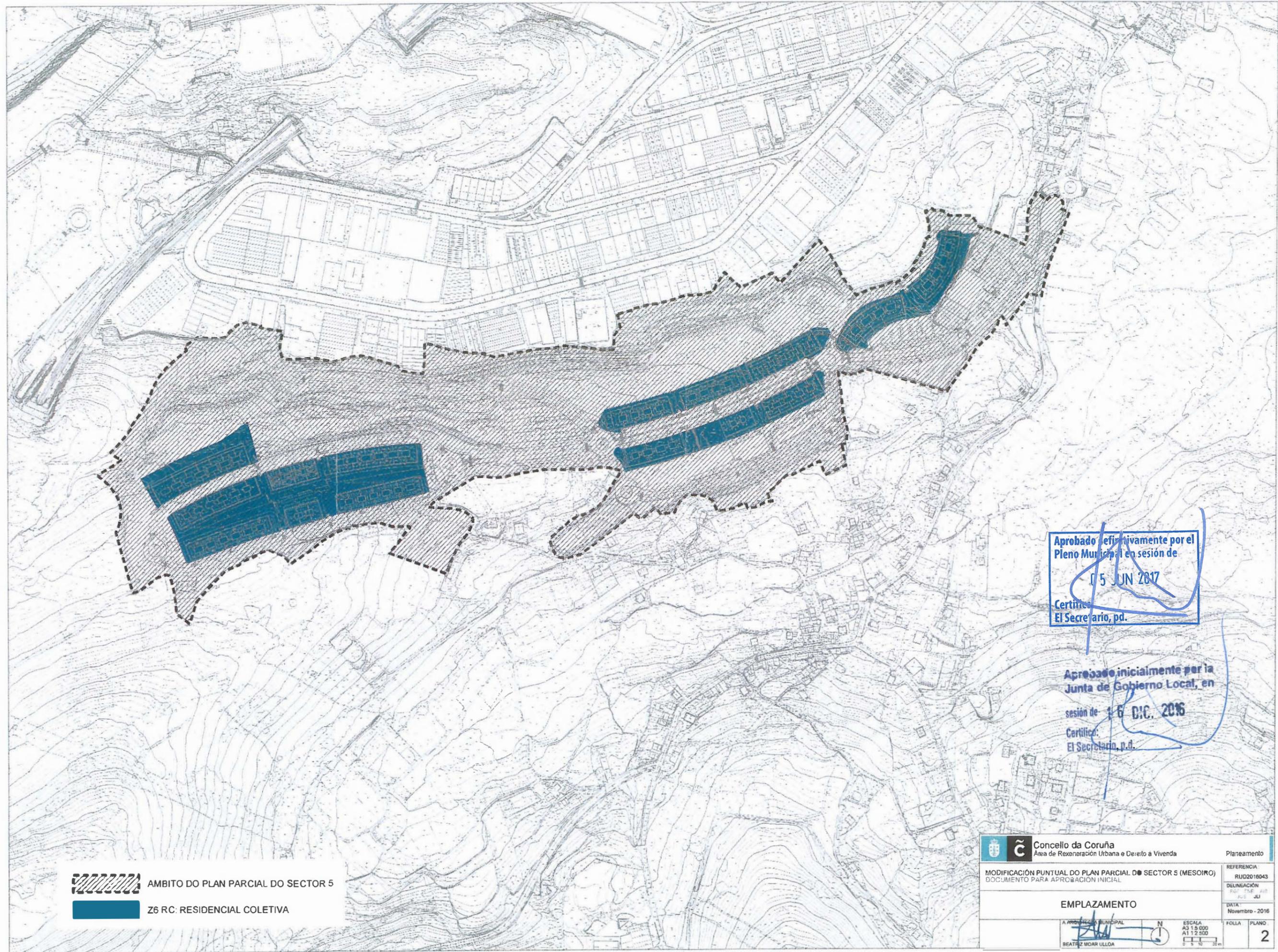
Certifico:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en

sesión de 16 D.O. 2016

Certifico:
El Secretario, p.d.

 Concello da Coruña Área de Rexeneración Urbana e Dereito a Vivenda		Planeamento
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SECTOR 5 (MESOIRO) DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		REFERENCIA: RUD2016043
SITUACIÓN		DELINEACIÓN: RGº FNE 2016 2016 JUL
APROBACIÓN MUNICIPAL  BEATRIZ MOAR ULLOA		ESCALA: A3 1:10.000 A1 1:5.000 
		DATA: Novembro - 2016
		FOLLA PLANO: 1

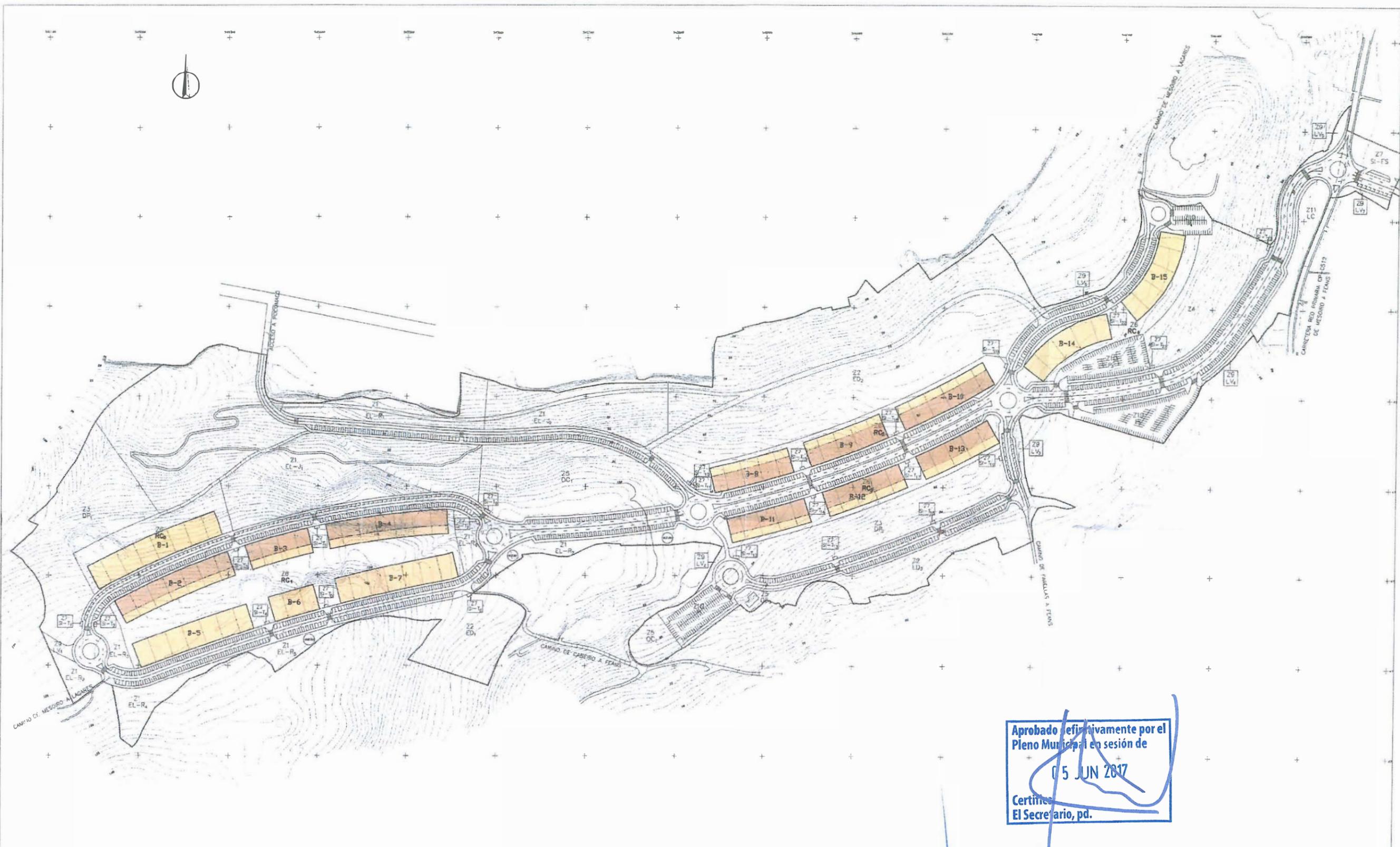


Aprobado definitivamente por el
Pleno Municipal en sesión de
05 JUN 2017
Certificado:
El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la
Junta de Gobierno Local, en
sesión de 16 DIC. 2016
Certificado:
El Secretario, p.d.

 AMBITO DO PLAN PARCIAL DO SECTOR 5
 Z6 RC: RESIDENCIAL COLETIVA

 Concello da Coruña Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda		Planeamento
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SECTOR 5 (MESOIRÓ) DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		REFERENCIA RUD2016043
EMPLAZAMENTO		DELINEACIÓN PUNTO JU
ESCALA A3 1:5.000 A1 1:2.500		DATA Novembro - 2016
APROBACIÓN MUNICIPAL  BEATRIZ MOAR ULLOA		FOLLA PLANO 2



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 05 JUN 2017
 Certifica: El Secretario, p.d.

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 16 DIC. 2015
 Certifica: El Secretario, p.d.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 14 FEB 2016
 Certifica: El Secretario.

SIMBOLOGÍA	
	AMBITO DEL SECTOR OBJECTO DEL PLAN PARCIAL
	OTROS USOS COMPATIBLES CON EL RESIDENCIAL
	POSICIONES DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE COMERCIAL PREVISTAS EN LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES
B-1	NUMERO DEL BLOQUE
Z6 RC1	IDENTIFICACION DE ZONA

Concello da Coruña Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda		Planeamento
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PLAN PARCIAL DO SECTOR 5 (MESOIRO) DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL		REFERENCIA RUD2016043
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN S. Uble-S.5 VALLE DE MESOIRO PLANO PO-19		DELINEACIÓN RUP 2015
A ARQUITECTA MUNICIPAL BEATRIZ MOAR ULLOA		DATA Novembro - 2016
ESCALA A3 1:4.000 A1 1:2.000		FOLLA 4