

ADMINISTRACIÓN LOCAL MUNICIPAL

A CORUÑA

Área de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda Planeamiento

Anuncio de aprobación definitiva da modificación puntual do Plan Parcial do Sector 5 Mesoiro, expediente 631/2016/89

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o día 5 de xuño de 2017, aprobou definitivamente o documento da Modificación puntual do Plan parcial do sector 5 Mesoiro, redactado en novembro de 2016 polos técnicos municipais.

Contra o citado acordo pódese interpoñer recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses, a contar do día seguinte ao da publicación deste anuncio, segundo dispoñen os artigos 10 e 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de interpoñer outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a dereito.

O acordo publicouse no Diario Oficial de Galicia número 160 o día 24 de agosto de 2017.

En cumprimento do disposto no artigo 88.3 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e artigo 212.2 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, do Regulamento de desenvolvemento da Lei, o expediente completo da modificación do plan parcial foi remitido á Consellería de Medio Ambiente e Ordenación do Territorio, con entrada no rexistro xeral da Xunta de Galicia o día 19 de xuño de 2017, para os efectos da súa inscrición no Rexistro de Planeamento Urbanístico de Galicia.

En cumprimento do esixido polos artigos 82.1 da LSG, 199.3 e 215 do Regulamento da Lei 2/2016 e 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, procedese a publicar deseguido as determinacións normativas da modificación puntual aprobada.

A Coruña, 11 de setembro de 2017

Concelleiro responsable de Rexeneración Urbana e Dereito á Vivenda

PD. (Decreto do 15.6.2015)

Xiao Varela Gómez

DETERMINACIÓNS NORMATIVAS DA MODIFICACIÓN DO PLAN PARCIAL

"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.

LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

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 MÁXIMO 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

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 EDIFICACIÓN

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.P1.96 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 RG.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.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

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 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, entendiendo 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."

2017/7310