



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

A CORUÑA

Planeamento e Xestión do Solo

Aprobación definitiva da modificación puntual do PXOM da Coruña, execución sentenza sobre PXOM/2013, Starco Invest S.A. (expediente 631/2017/76)

ANUNCIO

O Pleno do Concello, na sesión que tivo lugar o 03.05.2024, acordou aprobar definitivamente o documento denominado “Modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal de A Coruña, execución sentenza sobre o PXOM/2013. Starco Invest S.A. Febreiro 2024.”, redactado polas arquitectas Ana Marquina Torres e María Calvo Llano (colexiadas do COAG núms.2.135 e 2.858, respectivamente), e o avogado Pablo Fraga Varela.

O acordo de aprobación definitiva da modificación puntual publicouse no DOG núm. 110 do 07.06.2024 e o instrumento inscribiuse no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia o 18.07.2024.

O contido íntegro da modificación puntual aprobada pódese consultar fisicamente nas dependencias da Área Municipal de Urbanismo; e de forma dixital na sede electrónica deste Concello, no enderezo electrónico <https://www.coruna.gal/urbanismo>, na epígrafe planeamento/planeamento vixente, ou ben, desde a mesma páxina web, a través do visor desenvolvemento do planeamento”.

Contra este acordo, con carácter de disposición administrativa de carácter xeral, pódese interpoñer directamente recurso contencioso-administrativo perante a sala correspondente do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (artigo 84.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e artigo 201.1 do seu regulamento), no prazo máximo de dous meses que se contarán a partir do día seguinte ao da publicación deste anuncio, de conformidade co disposto no artigo 46 da Lei 29/1998, do 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de interpoñer calquera outro recurso que se entenda máis procedente e sexa conforme a dereito.

De seguido publícanse as determinacións normativas da modificación puntual aprobada (artigos 82.3 da Lei 2/16, e 65.2 por remisión do 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local).

A Coruña, 22 de xullo de 2024

A alcaldesa

P.D. (Decreto 3531/2024, do 19 de xuño; BOP núm. 123, do 27 de xuño)

Francisco Dinís Díaz Gallego

Concelleiro delegado responsable da Área de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda

Determinacións normativas da modificación puntual

2.5 DETERMINACIÓNS E ORDENACIÓN DETALLADA NO ÁMBITO DA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2.5.1 Ámbito legal

As presentes determinacións de ordenación desenvolven a ordenación detallada do sector de solo urbano non consolidado (POL L27 previsto no PXOM/2013), dando cumprimento ao establecido na Sentenza xudicial que orixina a necesidade desta modificación puntual do PXOM/2013; co fin de dotar a todas as parcelas do ámbito dunha ordenación detallada axeitada á nova clasificación do solo, solo urbano consolidado, e evitando que queden parcelas nunha situación urbanística que impida o seu desenvolvemento.

2.5.2 Delimitación

O ámbito de solo clasificado como solo urbano consolidado pola presente modificación puntual do PXOM/2013, queda dividido en 3 áreas ás que corresponden diferentes determinacións en atención as súas características:

1. Área de normalización de fincas AN L27 correspondente ás parcelas situadas no linde oeste da parcela do alegante, cualificadas coa Norma zonal NZ 6.subzona 2,variante A

2. Área da parcela do alegante, cualificada coa Norma zonal NZ 6.subzona2, variante A
3. Área de tres parcelas con vivendas unifamiliares, situada no lindeiro leste da parcela do alegante, cualificadas coa Norma zonal NZ 4.subzona 7, variante A.

Fora deste ámbito, mantense a zona libre de sistema local EL-10 a obter mediante expropiación e que xa recollía o documento para aprobación inicial.

2.5.3 Obxectivos e criterios de ordenación

Coas presentes determinacións preténdese a ordenación detallada do solo clasificado como solo urbano consolidado pola presente Modificación Puntual do PXOM/2013 no ámbito do POL L27 “Lugar de Mouras Rejas I”, conforme aos criterios e determinación establecidos no apartado 2.5.1.

2.5.4 Xustificación da ordenación proposta

Rede viaria e aparcamento

No ámbito da modificación puntual, nos se prevé a ordenación de novas redes viarias. No que se refire ao aparcamento, a ordenación proxectada non establece ningunha determinación de reserva de prazas; xa que desenvolve un área de solo urbano consolidado.

En canto aos itinerarios peonís, prevese un percorrido peonil pola estrada situada na fronte do ámbito en contacto co carril de servizo, e con beirarrúas de dimensións de 2m. Esta previsión respecto do viario facilitará o cumprimento do establecido na lexislación vixente sobre accesibilidade universal e supresión de barreiras.

Equipamento e zonas libres públicas

A presente Modificación puntual altera a dotación de zonas libres públicas previstas polo PXOM/2013, reducindo as superficies previstas; pero aínda así cumprindo con folgura o estándar esixido pola lexislación urbanística. Xustifícase esta apartado no punto 2.1. da presente Memoria xustificativa.

Ordenación de usos lucrativos

Conforme ao establecido na presente Modificación puntual do PXOM, establécese o uso global industrial e residencial, mantendo os parámetros das ordenanza de referencia correspondentes á Norma zonal que se aplica en cada caso.

Deste xeito, aplicarase a variante da norma zonal 6.2.variante A

Ordenanza Norma zonal NZ 6.2. variante A, no ámbito correspondente a área de normalización de predios situada ao oeste do ámbito da modificación, e ao ámbito de solo urbano consolidado da parcela do alegante. Na área de solo urbano situado ao leste do ámbito da Modificación, aplicarase a Norma zonal 4.7. Variante A de vivenda unifamiliar, como corresponde á tipoloxía de edificación xa existente e que se propón manter.

Determinacións de xestión

O mantemento da cualificación urbanística da estrada AC-415 como sistema xeral viario co largo previsto no PXOM/13, xunto coa eliminación do polígono L27 que permitía a súa obtención por cesión gratuíta, supón que coa nova clasificación de solo a urbano consolidado, para o caso de solicitude de licenza pola banda dos propietarios do solo, resultarán de aplicación as determinacións contidas no artigo 20 Deberes dos propietarios de solo urbano consolidado da LSG/16, e artigo 30 do RLSC/16, que establece a cesión gratuíta á administración titular da vía dos terreos destinados a viais fóra das aliñacións establecidas polo planeamento.

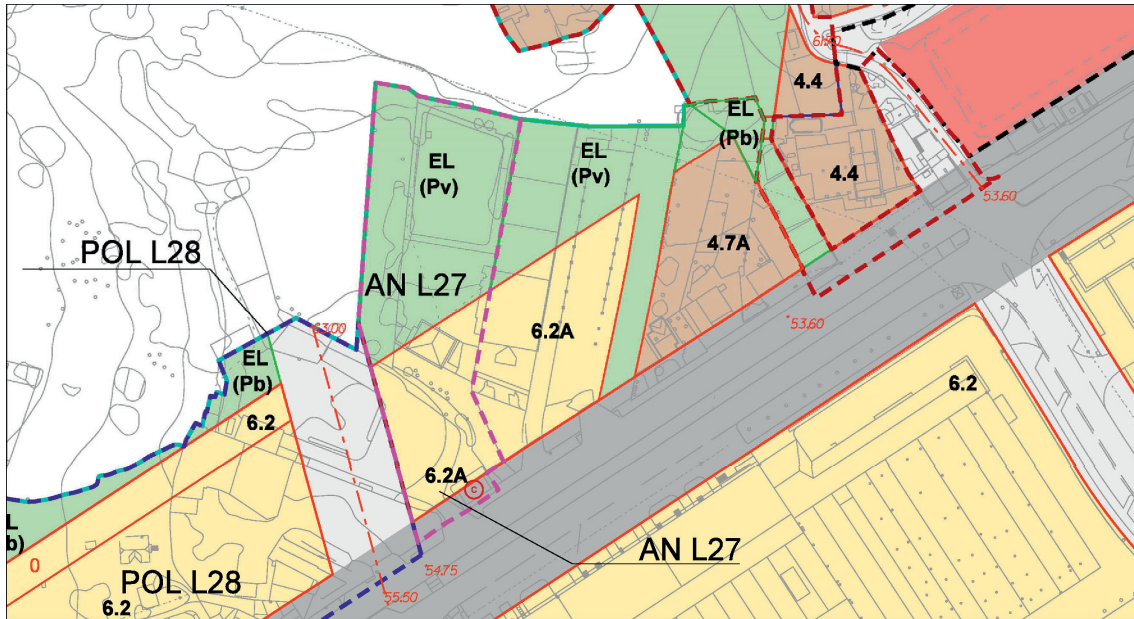
No caso da súa obtención previa á solicitude da licenza, a administración actuante procederá de acordo ao artigo 129 da LSG e 315 do RLSC/16.

Pola consideración deste ámbito como ZONA DE NORMALIZACIÓN DE PREDIOS, seguirase o establecido polo artigo 110 da LSG e dos artigos 280 a 282 do RLSC/16. Achégase como correspondente Anexo unha ficha de xestión da AN L27 “Lugar de Mouras Rejas I”.

De xeito adicional, co gallo de manter a continuidade do sistema local de espazos libres previsto no ámbito do PEMD L26 delimitado ao leste, será preciso definir unha acción de expropiación do espazo libre público EL-10 delimitado entre a área de vivendas unifamiliares e o antedito plan especial. A previsión do plan é obter esta polo sistema de expropiación. Achégase a ficha correspondente a acción expropiatoria EL-10.

2.5.5 Trazado e características dos servizos

Ao tratarse todo o ámbito da Modificación puntual dunha área de solo urbano consolidado con fronte á estrada da Xunta AC-415 compre ter en conta que todas as parcelas do ámbito, contan con todos os servizos a pé de parcela para poder proceder a súa conexión (abastecemento de auga, rede de saneamento, rede de gas, rede de electricidade, rede de iluminación pública e rede de telecomunicacións).



Imaxe de ordenación do ámbito

2.6 ORDENANZAS REGULADORAS

2.6.1 Natureza, ámbito e vixencia

A ordenación detallada da presente MP desenvolve o ámbito de solo urbano delimitado na mesma.

As ordenanzas propostas serán de aplicación obrigatoria para a redacción dos correspondentes Estudos de Detalle, proxecto de urbanización, de reparcelación, ou proxectos de edificación que se realicen dentro do ámbito da presente MP

2.6.2 Relación co Plan xeral de ordenación municipal da Coruña

En todas aquelas cuestións non desenvolvidas na presente MP estarase ao disposto no vixente PXOM ou normativa urbanística que o substitúa.

2.6.3 Alcance normativo dos documentos

O alcance normativo da ordenación proposta nesta MP devén do contido normativo da totalidade dos documentos que a integran:

Así, con carácter obrigatorio aplicaranse o disposto nas Ordenanzas ou Normas Zonais e nos Planos de ordenación.

2.6.4 Execución

Ao tratarse dun ámbito de solo urbano; a execución das previsións da ordenación detallada desenvolveranse en cada unha das tres áreas conforme ao previsto nela. Isto é, por aplicación directa das determinacións da Norma zonal e plano de ordenación, salvo no caso do ámbito da Normalización de predios, que terá que desenvolverse previamente o correspondente proxecto de reparcelación.

2.6.5. Ordenanzas: Normas zonais.

NORMA ZONAL 4 COLONIAS PROTEGIDAS Y NÚCLEOS TRADICIONALES

SUBZONA 7. Variante A

Ámbito.

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano 0.6 “Zonificación” con el código 4.

Subzona 7. Edificación en residencia en el entorno de la refinería

Esta subzona queda sometida a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

Tipología característica.

La tipología de edificación es diversa. Incluye edificación entre medianeras, aislada, pareada, agrupada o adosada en hilera, con características tipológicas, morfológicas y ambientales que se considera necesario conservar y proteger dentro del tejido urbano. Se describen específicamente para cada subzona.

Condiciones de la edificación en residencia en el entorno de la refinería (subzona 4.7)

Tipología

Incorporan suelos próximos a la delimitación de la refinería y contiene edificaciones de uso residencial preexistentes que se conservan. Corresponden en su mayor parte con núcleos urbanos de origen tradicional.

Se caracteriza por viviendas unifamiliares adosadas, aunque existen puntualmente edificaciones aisladas.

Parcela mínima

Se considera parcela mínima la existente. Las manzanas corresponderán a las dibujadas.

Siempre que reúna la condición de solar de conformidad con las condiciones establecidas en la presente normativa, y permita albergar una vivienda mínima cumpliendo las condiciones de habitabilidad vigentes.

Alineaciones y rasantes.

Las que se fijan en el plano O6,Zonficación, de la presente Modificación puntual, y posteriormente incorporado al Plan general.

Para los casos de nueva edificación, la implantación sobre el terreno respetará las condiciones establecidas de manera general en el artículo 6.3.5. del PXOM.

Separaciones a linderos

La separación al fondo, a los lindes o los retranqueos de la alineación de vial serán los existentes.

Se admite disminuir la separación al fondo o a lindes de acuerdo con lo dispuesto en los apartados siguientes.

Ocupación

La ocupación será la existente, permitiéndose aumentar la ocupación actual en un 10% en los casos en que se justifique la actualización funcional de las viviendas.

Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será la existente. Con objeto de permitir la actualización funcional de las viviendas se admite aumentar la altura actual hasta 4,00 m (B), en el caso de edificaciones principales existentes de 1 planta y hasta 7,00 (B+1) en el caso de edificaciones principales existentes de 2 plantas.

Edificabilidad

Será resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, según estas Normas.

En las parcelas existentes libres de edificación no se podrán edificar nuevas viviendas. En estos suelos únicamente se permiten las labores agrícolas o ganaderas y edificaciones auxiliares necesarias para dicha actividad, aisladas de las viviendas de superficie máxima 50 m² y una planta de altura.

Características estéticas y compositivas

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con las edificaciones tradicionales del núcleo correspondiente, que el proyecto de construcción deberá justificar debidamente en relación con los más inmediatos del emplazamiento. En casos justificados por la calidad arquitectónica de la edificación, podrán emplearse otros materiales coherentes con el entorno.

La cubierta será inclinada, con una pendiente igual o inferior a la media de las existentes en el asentamiento más próximo, nunca superior al 40%, y estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, que deberá ser prolongación de la vivienda inferior, recibiendo su iluminación y ventilación por los testeros y por las ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de las cubiertas, quedando prohibidas as mansardas o buhardillas. Los materiales a utilizar en la terminación de la cubrición serán teja cerámica y/o pizarra, según la tipología propia de cada núcleo.

La composición de las fachadas, en lo que se refiere al tipo de aberturas, proporciones de huecos y macizos, cuerpos volados, cornisas, cierres de parcela y otros elementos, deberán reconocer los tradicionales del sector y se justificarán documentalmente en el proyecto.

Espacio libre privado

El plan califica como suelo libre privado con la clave EL (Pv) la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 4.7. y se concentra en la parte ocupable

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

Se permiten construcciones auxiliares cerradas que pueden ocupar hasta un 10% del suelo, con una altura máxima de 3,5 m. Estas construcciones no contabilizan a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad. También se admiten otros tipos de construcciones auxiliares, como edículos de jardín abiertos de carácter desmontable, piscinas, pistas y similares, que no tienen consideración de ocupación.

Condiciones de uso**1)- Usos característicos.**

El uso característico es el RESIDENCIAL, para vivienda unifamiliar (Categoría 1ª) y se admiten los asociados. En esta subzona 7, no se permite el cambio de uso.

2) - Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3)- Usos compatibles**Complementarios:**

En los edificios protegidos por catálogo incluídos en la zona, se consideran compatibles aquellos que se adecúen a la tipología edificada y permitan su puesta en valor.

Industrial, Clase INDUSTRIA GENERAL, de Categoría 1ª (talleres domésticos) en situación de planta baja e inferior a la baja (Categoría 1ª)

Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Terciario. Clase COMERCIAL, en Categorías 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

Terciario, Clase OFICINAS (despachos profesionales vinculados a la vivienda), de Categoría 1ª, en situación de planta baja e inferior a la baja.

Terciario. Clase HOSTELERO en cualquier situación de planta baja o inferior a la baja.

Dotacional de EQUIPAMIENTO, en situación de planta baja o inferior a la baja.

Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª.

Alternativos:

Residencial, Clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en edificio exclusivo.

Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 4ª, en edificio exclusivo.

Terciario, Clase COMERCIAL, categorías 1ª y 2ª(en edificios exclusivo)

Terciario, Clase HOTELERO (en edificios exclusivo).

Terciario, Clase HOSTELERO (en edificio exclusivo).

Dotacional de EQUIPAMIENTO (en edificio exclusivo).

4) - Usos prohibidos:

El resto.

NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS**SUBZONA 6.2. variante A****Ámbito.**

Corresponde a las áreas de suelo urbano delimitadas y grafiadas en el plano 0.6 "Zonificación" con el código 6.

Subzona 2 Industrial-Comercial. Polígono A Grela-Bens, variante A.

Esta subzona queda sometida a las determinaciones contenidas en la Norma zonal reguladora que se desarrolla a continuación:

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas e en los planos de la presente Modificación puntual, posteriormente incorporados al Plan general.

En el ámbito de la presente Modificación puntual, las alineaciones establecidas se consideran no como líneas de edificación sino como líneas que definen el área de movimiento de la edificación; a fin de evitar volúmenes extraños y permitir el reajuste de los nuevos volúmenes edificatorios. En este sentido, se establece la necesidad de redactar un Estudio de Detalle con la finalidad de ajustar los volúmenes edificados a las condiciones de la presente ordenanza.

Parcela mínima.

A efectos clasificatorios se mantiene y respeta la parcelación existente y recogida en el correspondiente plano parcelario del Plan General.

A los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones, agregaciones o segregaciones de parcelas se considera como parcela mínima la de 500 m².

En estos casos las parcelas resultantes deberán tener un frente mínimo de 10m a viario público

Ocupación, retranqueos y separaciones a linderos.

La ocupación máxima de parcela será del 70%.

Retranqueos: fachada cinco metros mínimos (5,00 m) a la alineación.

Separaciones a los restantes linderos. Se permite el adosamiento. En caso contrario la separación sería de 5 m.

Se establece un retranqueo mínimo de 10 m con respecto al lindero siempre que el ámbito sea colindante con una Norma zonal distinta, a fin de generar espacios de transición y zonas de amortiguamiento entre las diferentes tipologías edificatorias resultado de la aplicación de cada una de las ordenanzas.

Edificabilidad

La edificabilidad será de 1,128 m²/m² de parcela neta

Altura de la edificación

La altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave. Será una altura máxima de 4 plantas (B+3) y 16 metros. Se admite una planta más en el 30% de la ocupación del conjunto del edificio con una altura adicional de 4 metros.

Podrán autorizarse alturas mayores para elementos concretos de la edificación justificados debidamente en el funcionamiento de la instalación de que se trate.

Condiciones de las obras en relación con las vías públicas

Rampas de acceso

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela. éstas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo y la pendiente de las rampas en tramos rectos no será superior al 16% ni al 12% en tramos curvas. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido en el eje, será superior a seis (6) metros.

Aparcamientos

La superficie libre destinada a aparcamientos en el interior de las parcelas destinadas a uso industrial o terciario, será la resultante para el número de plazas correspondiente por aplicación de los artículos 5.2.4 y 5.2.5. de las normas del Plan general.

Los aparcamientos se desarrollarán bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela excepto la banda de retranqueo, o en cubierta, dentro de la superficie ocupable por la edificación. En el caso de que fuera necesario superar dos plantas sótano, dado el número de plazas requerido, se podrá reservar parte de los suelos de patio libre de edificación en superficie a aparcamiento. En ningún caso se podrán contabilizar plazas en la vía pública. Se admite la ubicación de plazas en la superficie no ocupable por la edificación con una ocupación máxima del 30% de esta superficie para ubicar plazas para personas con movilidad reducida o situar las plazas permitidas en superficie cuando se superen las 2 plantas sótano a las que hace referencia el punto anterior.

Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos. En los espacios de aparcamiento en superficie, se deberá prever la plantación de un árbol cada 8 plazas, con una distribución lo más homogénea posible.

Espacios libres

El plan califica como suelo libre privado. con la clave EL (Pv) la parte de suelos de esta subzona que se concentran en el fondo de parcela, como transición a otros tipos de suelo. Su edificabilidad es la correspondiente a la subzona 6.2 variante A y se concentra en la parte ocupable.

La superficie de estos suelos contabiliza tanto a efectos de espacio libre de parcela como en la distancia fijada para el fondo de la misma. Su tratamiento deberá ser vegetal en un 50% de su superficie.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona puedan corresponder.

Se admiten edificaciones temporales que no sobrepasen los 0,02 m²/m² de edificabilidad y no sean contrarias al carácter público de estos espacios.

Queda prohibido el empleo de los espacios libres como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general cualquier uso que afecte a la estética del conjunto del polígono.

Condiciones de uso

1)- Usos característicos.

El uso característico es el INDUSTRIAL, en las categorías 2',3',4' Y 5'.

2) - Usos asociados.

Se admitirán usos asociados vinculados a cualquier uso que se pueda implantar en las edificaciones.

3)- Usos compatibles

Complementarios:

Vivienda, exclusivamente para las destinadas al personal encargado de la vigilancia y/o mantenimiento de la actividad, a razón de una por parcela máximo, con superficie comprendida entre 50 y 150 m², y siempre que la parcela supere los 2000 m² de superficie. No se admite ningún otro tipo de vivienda alternativo al definido ni en porciones menores.

Industria, Clase ALMACÉN, Categoría 3'.

Industrial, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+1. en Categorías 3'.

Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL. Categorías 1 '.2' Y 3'.

Terciario, Clase COMERCIAL, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

Terciario, Clase OFICINAS, en Categoría 4'.

Terciario. Clase HOTELERO

Terciario. Clase HOSTELERO.

Infraestructuras, Clase Unidades de suministro de combustibles.

Garaje-aparcamiento, en categorías 1ª.

Alternativos:

Industria, Clase ALMACÉN, de Categorías 3".

Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIALES e I+D+I, en Categoría 4", en edificio exclusivo,

Industria, Clase TALLERES DEL AUTOMÓVIL, Categorías 1",2" Y 3".

Terciario, Clase COMERCIAL, Categoría 1ª,2º, 3" y 4", en edificio exclusivo

Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 3" y 4", en edificio exclusivo.

Terciario, Clase HOTELERO, en edificio exclusivo.

Terciario, Clase ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, en edificio exclusivo.

Terciario, Clase HOSTELERO.

Dotacional de EQUIPAMIENTOS públicos y privados.

Infraestructuras, Clase ESTACIONES DE SERVICIO.

Garaje-aparcamiento, en categoría 2º.

4) - Usos prohibidos:

El resto.

Condiciones estéticas

Se considerarán como fachadas y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones, prohibiéndose el falseamiento de los materiales empleados los cuales se representarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones auxiliares o complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad a la de la instalación principal.

Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento prohibiéndose los luminosos que produzcan deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado. No se admiten los paneles en bandera.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos adecuados o jardinería que concrete su uso específico, debiéndose mantener en correcto Las parcelas podrán disponer de cerramientos continuos y permanentes a lo largo de sus linderos con otras parcelas, que podrán tener un diseño tal que su parte maciza no exceda de una altura de un (1) metro y su altura total no sea superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50), pudiendo acompañarse o no con elementos vegetales para impedir las vistas.

La alineación de parcela podrá cerrarse o no, debiendo, en este último caso, identificarse el espacio de retranqueo mediante zonas pavimentadas o ajardinadas en correcto estado de mantenimiento. estado de limpieza.

2024/5312