

04.NU	NORMAS URBANÍSTICAS Normativa urbanística
-------	---

ORDENANZA 2.2.3.2. USO COMERCIAL..... 1

ORDENANZA 2.2.3.2. USO COMERCIAL

- TITULARIDAD:
Privada.



- TIPOLOGÍA:
Composición según condiciones establecidas en el Plano de Ordenación
"PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- USO:
Característico: Terciario Comercial.

Asociados: Quedan sometidos a las disposiciones contenidas en el
Título V de las Ordenanzas del PGOM de A Coruña.

Complementarios: Industrial, Clase INDUSTRIA XERAL, Categoría A.

Industria, Clase ALMACÉN, Categorías A, B y C, en tódalas plantas da edificación.

Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIAIS.

Industria informática, por aplicación subsidiaria do PXOM en vigor.

Terciario, Clase OFICINAS, Categoría 2ª, en tódalas plantas da edificación.

Terciario, Clase ESPECTÁCULOS E RECREATIVO, nas Categorías 1ª, 2ª, e 5ª.

Terciario, Clase SALAS DE REUNIÓN, en tódalas categorías.

Terciario, Clase HOSTALEIRO, en tódalas categorías.

Dotacional, Clase EQUIPAMENTO, en tódalas categorías, públicos e privados, sempre e cando non leven consigo a residencia permanente de persoas.

GARAXE-APARCAMENTO, nas categorías 2ª, 3ª, 6ª e 7ª excepto os talleres de chapa e pintura.

Prohibidos: Todos aquellos no citados en los apartados anteriores.

- ALINEACIONES:
Las alineaciones se definen gráficamente en los Planos de Ordenación:
PO.3 "ALINEACIONES"
PO.4.1 " PARCELACIÓN"
Incluidos en el presente Plan Parcial.

- SUPERFICIE DE LA PARCELA:
P.III.17.....21.995 m²

- CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN PLANTA:
100%.

- EDIFICABILIDAD:
50.000,00 m² de aprovechamiento lucrativo.

- CONFIGURACIÓN VOLUMÉTRICA; ALTURA MÁXIMA Y SÓLIDO CAPAZ:
Según Plano "PO.4.2. Ordenación Volumetrica y Edificabilidad: P.III.17"

- SEMISÓTANOS:

Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- SÓTANOS:

Se permite el uso terciario comercial en esta planta. Según lo establecido en el P.G.O.M.

- DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

La dotación de Plazas de Aparcamiento del Edificio Comercial se fijará conforme a lo establecido en el PGOM de A Coruña, en su Título V. (Condiciones de los usos); Capítulo 2. (Clasificación de los usos); Sección primera. (Condiciones particulares de los usos); Artículo 5.2.5. (Uso terciario), para la clase Comercial, Categoría 4ª (Establecimientos asociados espacialmente).

En cualquier caso, y de acuerdo con lo establecido en el apartado M.4.6., el número de plazas nunca será inferior a 2000.

- CONDICIONES ESTÉTICAS DEL EDIFICIO COMERCIAL:

Todo el volumen edificatorio emergente sobre el terreno habrá de recibir un tratamiento estéticamente uniforme, de manera que todas las fachadas y volúmenes resultantes del proyecto se perciban como un conjunto único; cada plano horizontal, vertical o inclinado habrá de recibir la consideración de "elemento de fachada". Con el propósito de alcanzar el carácter de elemento paisajísticamente relevante en la nueva configuración urbana que le confiere el presente Plan Parcial a la parcela comercial.

En consecuencia, la cubierta habrá de concebirse como una fachada más y también como un espacio transitable peatonal a modo de plaza o terraza, integrándose visualmente en la estructura de espacios libres públicos y privados previstos por el Plan Parcial. Como espacio exterior, deberá estar en su totalidad ajardinado y/o provisto de acabados pavimentados que lo hagan cómodamente transitable. Asimismo, deberá disponer de sistemas de iluminación y de todas aquellas estructuras, infraestructuras e instalaciones que garanticen un correcto uso y mantenimiento como espacio exterior peatonal.

Se autoriza la previsión de huecos cubiertos por lucernarios para la iluminación de los espacios interiores del conjunto comercial.

Se prohíben los materiales de impermeabilización tipo láminas y bituminosos vistos, en cualquier parte de la cubierta.

Los lucernarios podrán contar con estructuras metálicas vista, así como los volúmenes (edificaciones parciales) levantados sobre la cubierta (ver plano "PO.4.2. Ordenación Volumétrica y Edificabilidad; P.III.17").

Hasta la altura de la cota +34.50, los planos verticales continuos y opacos de altura en alzado igual o mayor a 3,50m, deberán recibir un tratamiento vegetal mediante plantas trepadoras para suavizar la presencia y la percepción de dichos planos ciegos, o bien realizar un cambio de material o color.

Se prohíbe el uso de materiales deleznable o de fácil desprendimiento, cuyo deterioro empobreciera el aspecto estético general de la construcción que con el contenido de este texto se pretende preservar.

Deberá preverse en todo el perímetro del edificio, tanto en las zonas lindantes con parcelas públicas como privadas, un sistema de iluminación con el fin de evitar los “rincones urbanos oscuros” en el encuentro de dicho perímetro con el terreno. Esta iluminación perimetral resaltará durante la noche y en días oscuros el encuentro del edificio construido con el terreno circundante. Dicho sistema de iluminación consistirá en una serie de puntos de luz situados entre 0,50 y 1,50m sobre la rasante del terreno en cada caso y siempre dentro del edificio comercial, de manera que permita lograr la necesaria uniformidad luminosa para destacar la alineación del centro comercial y facilitar un recorrido peatonal por su contorno.

No se permiten las instalaciones de ningún tipo, vistas al exterior en ninguna parte del volumen edificatorio total.

El resto de condiciones de composición son libres.

A Coruña, abril de 2025

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., os arquitectos.

Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

Laura Fernández Suárez