

- Edificabilidad: ordenanza 4ª.
- Se jerarquizará el viario interior distinguiendo áreas peatonales y áreas mixtas, etc.
- Establecerán las ordenanzas que regular las protecciones a establecer.
- Contemplarán las condiciones en que se podrán realizar adiciones de planta (cuando la edificación existente no alcance la máxima permitida) y obras de nueva planta (en sótanos vacíos o excepcionalmente cuando se permita el derribo de la edificación existente).
- El Plan Especial regulará las alturas y aprovechamiento máximo que determine de acuerdo a la tipología existente y con el criterio general de su conservación y mantenimiento. Esta altura será como máximo de dos plantas.
- Regulará las condiciones higiénico sanitarias de las edificaciones (patios, iluminación, etc.).
- Dictará las condiciones estéticas y de conservación de la edificación existente.
- Determinará las alineaciones con criterio global de su conservación y propondrá aquellas modificaciones puntuales que aportando alguna mejora notable no suponga la afección de construcciones protegidas.
- Los estándares se resolverán de acuerdo con el reglamento de planeamiento.

2. Régimen transitorio

El objeto del mismo es el conservar la tipología edificatoria y su trama parcelaria.

En tanto no se proceda a la redacción de este Plan Especial, las condiciones de edificación se regirán por la Ordenanza nº 4 de estas normas y las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento, previa petición de licencia.

PERI 3: Palmeira

El ámbito de aplicación se delimita en los planos de ordenación y corresponde a una zona urbana con una marcada trama rural originaria del barrio de pescadores, con un parcelario muy alineado, alineaciones irregulares al igual que su volumetría, y su conexión con la trama viaria de las zonas circundantes.

Determinaciones para su desarrollo

Usos globales: residencial media densidad

Edificabilidad: Ordenanza 4ª

Densidad: 70 viv./Ha.

Los estándares se resolverán de acuerdo con el reglamento de planeamiento.

Por tanto dicho PERI tendrá que resolver la fijación de nuevas alineaciones, usos, servicios e infraestructura, mediante el establecimiento de ordenanzas reguladora.

Se establece una ordenanza transitoria mientras no se redacte el Plan Especial.

Ordenanza Transitoria

El objeto de la misma es el conservar la tipología edificatoria y su trama parcelaria.

En tanto no se proceda a la redacción de este Plan Especial, las condiciones de edificación se regirán por la Ordenanza nº 4 de estas normas y las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento, previa petición de licencia

CAPÍTULO 3.-ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO SANTA EUGENIA, PALMEIRA, CARREIRA, AGUIÑO Y CORRUBEDO

Artículo 150: Ordenanza 1ª.-Residencial intensiva colectiva en manzana.

1. Definición y ámbito.

Comprende esta ordenanza las áreas de suelo con densidad de población alta, destinadas para el uso residencial en su forma de vivienda colectiva con plantas bajas destinadas al uso terciario y sótanos a aparcamiento.

Su diseño se apoya sobre la red viaria existente y la que se ha diseñado o completado mediante el presente planeamiento.

Es una ordenanza que se basa principalmente en una única alineación exterior o de manzana, a la que se le adjudican una o varias alturas máximas de cornisa en atención a la diferencia de cotas del viario.

1.1. Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obras de:

Demolición

Reforma

Ampliación

Nueva planta

2. Usos

Uso global: Residencial intensivo.

Uso característico: Vivienda colectiva

Uso admisible: Terciario de Comercio, Oficinas y Hostelería, Industriales en su nivel de talleres que no superen los umbrales de compatibilidad domésticos y Dotaciones de Interés Social, únicamente en plantas baja y primera.

3. Tipología edificatoria

Edificación cerrada entre medianeras que resolverá sus luces a través de las fachadas exteriores o a través de patios de parcela.

4. Parámetros de la edificación

4.1. Condiciones de la parcela

Parcela mínima: 100 m². Exceptuando las parcelas existentes entre dos ya consolidadas.

Frente mínimo: 6 m. Excepto parcelas entre medianeras.

4.2. Condiciones de ocupación

Ocupación máxima de la parcela: 100%.

Ocupación en Planta Baja: Fondo máximo: 25 m.

Ocupación en Sótanos: 100% de la parcela edificable.

Fondo máximo plantas de pisos: 18 metros.

Alineación: Las definidas en los planos correspondientes, con carácter obligatorio.

4.3. Condiciones de volumen

Número de plantas: Las definidas en los planos de ordenación, con la limitación del ancho de calle según lo establecido en las condiciones generales de edificación, salvo en las calles relacionadas en la siguiente tabla:

Rúa de Galicia: B + E + 2P + Ático

Avda. Do malecón y paseo das carolinas (de Romero Ortiz a Avda. de A Coruña):
B + E + 4P + Ático

C/ Cordierio: B + E + 3P + Ático

C/ Cristobal Colón (desde Praza da Igrexa a c/ Irmandiños): B + 3P + Ático

C/ Gral. Franco: B + E + 2P + Ático

C/ Lagareu: B + 3P + Ático

C/ Lepanto: B + 3P + Ático

C/ Mariño de Ribeira: B + E + 3P + Ático

C/ Miguel Rodríguez Bautista: B + E + 3P + Ático

C/ Monumento: B + 3P + Ático

C/ Noro: B + 3P + Ático

C/ Nueve de agosto: B + E + 3P + Ático

C/ Romero Ortiz (desde Malecón hasta Rúa do Toxo e Rúa da Canteira): B + 3P + Ático

C/ Rosalía Castro: B + E + 4P + Ático

Praza do Concello: B + E + 4P + Ático

Avda. Ferrol (desde Padín hasta Corredoira Morta - Carretera de Comandante): B + E + 2P + Ático

Avda. Pérez Galdós: B + E + 2P + Ático

Prolongación rúa Escorial: B + 4P + Ático

Altura de cornisa: Para determinar la altura máxima, se consideraran 3,50 m. para la planta baja, 3 m. para las plantas altas en caso de uso residencial, que podrá aumentar a 3,20 m. para los usos terciarios y dotacional de equipamientos.

Altura de coronación: La cumbreira se situará en una cota máxima de 4 metros por encima del último forjado.

4.4. Elementos arquitectónicos

Se autorizan las construcciones de bajo cubierta con un peto en línea de fachada de 1,00 m. de altura máxima.

Se autorizan vuelos según las condiciones generales de edificación, y con una superficie acristalada mínima del 30% y una ocupación máxima del 80% de la superficie de la fachada, excluida la correspondiente a la planta baja.

Vuelos máximos de cornisas y aleros serán 0,4 metros.

Los patios de luces se regirán por la Normativa establecida en el Decreto 311/1992 en función de la altura y uso.

Artículo 151: Ordenanza 2.^a- Residencial intensivo colectiva en bloque

a) Aislado.

b) Alineado.

1. Definición y ámbito

Comprende esta Ordenanza las áreas de suelo con densidad de población alta, destinadas para el uso residencial en su forma de vivienda colectiva con plantas bajas destinadas al uso terciario y sótanos a aparcamiento.

Su diseño se apoya sobre la red viaria existente y la que se ha diseñado o completado mediante el presente planeamiento.

Es una ordenanza que no establece necesariamente alineaciones para la edificación, si bien lo hace para la delimitación de las parcelas edificables y el viario, permitiendo la ubicación del bloque en cualquiera de las situaciones que respeten los retranqueos mínimos establecidos a linderos o a edificaciones existentes y la altura