

1.- OBXETO.

O obxecto do presente documento, acordado polo Alcalde-Presidente do Concello de Fisterra ó Servicio Técnico Municipal, representado por Dona Rosa Magdalena Fernández, arquitecta Colexiada 1837, é a MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMENTO DO CONCELLO DE FISTERRA (N.S.M.F.), aprobadas polo Pleno da Corporación en sesión celebrada o día 17 de xullo de 1996, e publicadas no BOP de A Coruña o día 21 de agosto de 1996, nº 192.

2.- ANTECEDENTES.

Con data 19 de Novembro de 1996 se ten suscrito un Convenio Urbanístico entre o Concello e os Propietarios dun solar situado na Rúa Federico Avila, da vila de Fisterra, co fin de proceder á recalificación dunha parte da superficie de dito solar, estándose en calquera caso o disposto na normativa vixente.

O solar en cuestión atópase, dacordo coas N.S.M.F., dentro do Solo Urbano de Fisterra, séndolle de aplicación a Ordenanza nº1, de Edificación Intensiva e véndose afectado, nunha pequena parte, pola Ordenanza nº5, de Zonas Verdes e Espacios Libres de Uso Público.

A parcela, cunha superficie aproximada de 324 m², ten forma trapezoidal, e dacordo coa normativa vixente, ten fixada alineacións, tanto pola Rúa Federico Avila como pola parte posterior, onde está previsto un vial de servizo e unha zona verde de uso público.

O espazo libre posterior afecta á parcela nunha superficie de 81 m², dos que 54 m² son para a zona verde, e os 27 m² restantes son para o vial de servizo.

No Convenio Urbanístico se pon de manifesto o compromiso, por parte dos Propietarios, de realizar unha cesión de 275 m² de terreo no lugar da vila de Fisterra denominado "Corbeiro de Abaixo", co obxecto de adicalo a espazo libre e zona verde de uso público, a cambio de proceder a recalificar parte da superficie do solar situado na R/ Federico Avila, e afectado polo vial de servizo e zona verde, nunha franxa de 16 metros de longo por 3 metros de media, e que suporían en total unha superficie de 48 m².

3.- XUSTIFICACION DA MODIFICACION.

O Concello entende razoable a Modificación Puntual polas seguintes razóns:

1º.- A modificación non altera dunha forma sustancial á zona verde prevista, xa que afecta a una superficie moi pequena da mesma.

2º.- Se obtería a cambio terreos para unha zona verde de uso público nunha zona da vila de Fisterra que adolece da falta deste tipo de espazos.

3º.- Se trataría, por outro lado, de obter un aproveitamento máis razoable do terreo adaptándose ás características naturais do mesmo, que presenta na parte afectada polo vial de servizo e zona verde, un importante desnivel pouco axeitado para dito espazo libre.

4.- ORDENACION PROPOSTA.

A ordenación proposta, e que se reflicha nos planos adxuntos, suporía:

1º.- A fixación dunha nova alineación, coa conseguinte recalificación dunha superficie de 66 m², que afectaría a dous dos solares situados na Rúa Federico Avila.

2º.- A aplicación da Ordenanza nº1, de Edificación Intensiva ós terreos detraídos da zona de Ordenanza nº5, de Zonas Verdes e Espacios Libres de Uso Público.

3º.- A aplicación da Ordenanza nº 5, de Zonas Verdes e Espacios Libres de Uso Público á parcela situada no lugar conocido "Corbeiro de Abaixo", da vila de Fisterra.

5.- TRAMITACION.

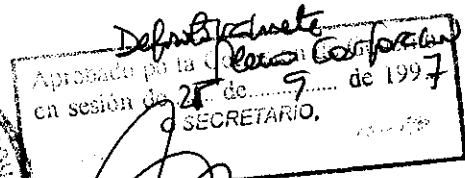
Por tratarse dunha *Modificación Cualificada*, resulta de aplicación o artigo 129 do Texto Refundido da Lei do Solo, aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de xunio, así como o artigo 162 do Regulamento de Planeamento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, do 23 de xunio.

6.- CONCLUSION.

Co presente documento considerase suficientemente descrito o alcance da Modificación Puntual nº1 das Normas Subsidiarias de Planeamento do Concello de Fisterra, esperando co mesmo merezca a superior aprobación.

Fisterra, a 9 de decembro de 1996

Asdo.: Rosa Magdalena Fernández
Arquitecta Municipal



1.- SUPERFICIES.

1.1.- Ocupación da edificación:

- Zona da R/ Federico Avila, segundo N.S.M.F. vixentes: 463 m²
- Zona da R/ Federico Avila, segundo a modificación puntual: 529 m²

A modificación puntual na zona da R/ Federico Avila suporía un aumento da ocupación do solo pola edificación nunha superficie máxima de 66 m².

1.2.- Espacios libres e zonas verdes:

1.2.1.- Segundo normativa vixente:

- Zona da R/ Federico Avila: 281,75 m²
- Zona de Corbeiro de Abaixo: 0,00 m²

Total: 281,75 m²

1.2.2.- Segundo modificación puntual:

- Zona da R/ Federico Avila: 215,75 m²
- Zona de Corbeiro de Abaixo: 162,50 m²

Total: 378,25 m²

A modificación puntual suporía un aumento da superficie global dos espacios libres e zonas verdes previstos nas N.S.M.F. nunha superficie de 96,50 m².

2.- EDIFICABILIDADE.

O artigo 128.2 do T.R.L.S. establece: " Si a modificación tendera a incrementar o volumen edificable dunha zona, requirirase para aprobala a previsión dos maiores espacios libres que requira o aumento da densidade de poboación."

- Segundo a normativa vixente (N.S.M.F.) para a zona sita na R/ Federico Avila, o volume é de 5.833,80 m³, repartidos así:

$$\begin{aligned} \text{P.B.} &= 463 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} = 1.620,50 \text{ m}^3 \\ \text{PP.AA.} &= 463 \text{ m}^2 \times 9,10 \text{ m} = 4.213,30 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Total: 5.833,80 m³

