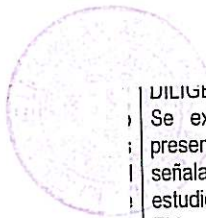


631/43/2004

OFIC. INF.

515200



DILIGENCIA:

Se extiende para hacer constar que el texto refundido presentado el 10 de agosto de 2004, subsana las deficiencias señaladas en el acuerdo plenario de aprobación definitiva del estudio de detalle de las parcelas 5, 6, 7 y 8 del Parque de Eirís, adoptado en sesión celebrada el 5 de julio de 2004. A Coruña, 17 de agosto de 2004
El secretario, p.d.

Fdo.: Jesús Arsenio Díaz García

DILIGENCIA:

COLEXIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA



Nº Exp.CO040117 Nº Doc:1 Visado:26/07/04

Obra: ESTUDIO DE DETALLE

Situación: PARQUE DE EIRIS, A CORUÑA

Documento: MODIFICACIONES

Superficie: P.E.M.:0

Colegiado(s): 9270

Encargante(s): GOMEZ PORTALES, JUAN B.

LOPEZ ESPINO, PEDRO

VISADO

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del EDD 3/04 se presenta con fecha 10-08-04 para su entrada en vigor
El funcionario encargado,



Comunidad de Bienes del solar número 5 del Sector - 6 del Parque de Eirís
Comunidad de Bienes del solar número 6 del Sector - 6 del Parque de Eirís
Comunidad de Bienes del solar número 7 del Sector - 6 del Parque de Eirís
Comunidad de Bienes del solar número 8 del Sector - 6 del Parque de Eirís

TEXTO REFUNDIDO del ESTUDIO DE DETALLE para la fijación de rasantes y volumen edificable sobre las parcelas 5, 6, 7 y 8 del Sector 6 del Parque de Eirís

Parque de Eirís, A Coruña

Julio 2004

pilar lópez río

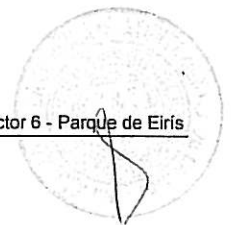
laureano javier juncal ortigueira

arquitectos

río y juncal arquitectos s.l. paseo de los puentes 16 bajo 15004 a coruña tlf. 981 27 13 66

EDD 3/04

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. ANTECEDENTES
 - 2.1. Ámbito de actuación.
 - 2.2. Promoción
 - 2.3. Normativa aplicable
3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 3.1. Condiciones de volumen.
 - 3.2. Rasantes
4. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
 - 4.2. Definición de volumen.
 - 4.3. Definición de rasantes.
5. ESTUDIO COMPARATIVO
6. ANEXO FOTOGRÁFICO
7. ÍNDICE DE PLANOS



1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente trabajo tiene por objeto la redacción del documento que defina la información técnica relativa al reajuste de volúmenes y rasantes sobre las parcelas de resultado 5, 6, 7 y 8 del Sector 6 del Parque de Eirís del ayuntamiento de La Coruña, con el fin de fijar unas directrices de edificación que han de servir para la resolución de las deficiencias urbanísticas que actualmente se plantean.

2. ANTECEDENTES

2.1. Ámbito de actuación .

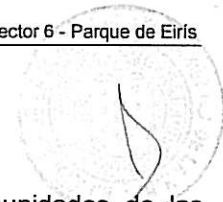
Está constituido por los terrenos comprendidos dentro de las parcelas de resultado 5, 6, 7 y 8 del Sector 6 del Parque de Eirís en el municipio de La Coruña, establecidas según planeamiento de desarrollo del Plan Parcial del "Parque de Eirís" y señaladas en el Plano de Información 3: ÁMBITO DE ACTUACIÓN, del presente Estudio de Detalle, caracterizándose por los siguientes parámetros reproducidos en las Cédulas de Calificación Urbanística de cada parcela de resultado:

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº			5
TERMINO MUNICIPAL	A CORUÑA	SITUACIÓN	PARQUE DE EIRIS
CALLE DE ACCESO	CALLE OLEODUCTO - CALLE A		
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL "PARQUE DE EIRIS", SECTOR S-6, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL		
AREA DE REPARTO	AR-6		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,422072 m ² eutc referido a residencial colectiva libre		
POLÍGONO DE ACTUACIÓN	ÚNICO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA		
LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS		DESCRIPCIÓN DEL LINDERO	LONGITUD (m)
		NE PARCELA 40	17.6
		SO CALLE A	31.2
		SE PARCELA 6	48.9
		NO CALLE OLEODUCTO	46.9
SUPERFICIES m ² _s		1.145	
CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA	
	USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª	
		TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
	USOS PROHIBIDOS	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
		DOTACIONAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
NORMA ESPECÍFICA		ZONA RESIDENCIAL 3: EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 1	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA			
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS METROS	BAJA + 10 (SE AUTORIZA OCUPACIÓN BAJO CUBIERTA)	
		33	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA m ² _s		512	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² _e (Nº DE VIVIENDAS)		4.218 51	
RETRANQUEOS m	FACHADA	8.25	
	LATERAL IZQUIERDO	-	
	LATERAL DERECHO	-	
	TESTERO	-	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE m		NO FIJO	
SERVIDUMBRES		ARRIMO DE VUELOS A LAS PARCELAS 5 Y 7	

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº			6
TERMINO MUNICIPAL	A CORUÑA	SITUACIÓN	PARQUE DE EIRIS
CALLE DE ACCESO	CALLE A		
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL "PARQUE DE EIRIS", SECTOR S-6, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL		
AREA DE REPARTO	AR-6		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,422072 m ² eutc referido a residencial colectiva libre		
POLÍGONO DE ACTUACIÓN	ÚNICO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA		
LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS		DESCRIPCIÓN DEL LINDERO	LONGITUD (m)
		NE PARCELA 40	24.4
		SO CALLE A	24.4
		SE PARCELA 7	47
		NO PARCELA 5	47
SUPERFICIES m ² _s		1.146	
CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA	
	USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª	
		TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
	USOS PROHIBIDOS	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
		DOTACIONAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
NORMA ESPECÍFICA		ZONA RESIDENCIAL 3: EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 1	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA			
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	BAJA + 10 (SE AUTORIZA OCUPACIÓN BAJO CUBIERTA)	
	METROS	33	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA m ² _s		512	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² _e (Nº DE VIVIENDAS)		5.982 72	
RETRANQUEOS m	FACHADA	8.25	
	LATERAL IZQUIERDO	-	
	LATERAL DERECHO	-	
	TESTERO	-	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE m		NO FIJO	
SERVIDUMBRES		ARRIMO DE VUELOS A LAS PARCELAS 5 Y 7	

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº			7
TERMINO MUNICIPAL	A CORUÑA	SITUACIÓN	PARQUE DE EIRIS
CALLE DE ACCESO	CALLE A		
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL "PARQUE DE EIRIS", SECTOR S-6, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL		
AREA DE REPARTO	AR-6		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,422072 m ² eutc referido a residencial colectiva libre		
POLÍGONO DE ACTUACIÓN	ÚNICO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA		
LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS		DESCRIPCIÓN DEL LINDERO	LONGITUD (m)
		NE PARCELA 40	21
		SO CALLE A	21
		SE PARCELA 8	47
		NO PARCELA 6	47
SUPERFICIES m ² _s		986	
CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA	
	USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª	
		TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
	USOS PROHIBIDOS	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
		DOTACIONAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
NORMA ESPECÍFICA		ZONA RESIDENCIAL 3: EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 1	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA			
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	BAJA + 10 (SE AUTORIZA OCUPACIÓN BAJO CUBIERTA)	
	METROS	33	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA m ² _s		441	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² _e (Nº DE VIVIENDAS)		5.152 60	
RETRANQUEOS m	FACHADA	8,25	
	LATERAL IZQUIERDO	-	
	LATERAL DERECHO	-	
	TESTERO	-	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE m		NO FIJO	
SERVIDUMBRES		ARRIMO DE VUELOS A LAS PARCELAS 6 Y 8	

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº			8
TERMINO MUNICIPAL	A CORUÑA	SITUACIÓN	PARQUE DE EIRIS
CALLE DE ACCESO	CALLE A		
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA	PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE DEL "PARQUE DE EIRIS", SECTOR S-6, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL		
AREA DE REPARTO	AR-6		
APROVECHAMIENTO TIPO	0,422072 m ² eutc referido a residencial colectiva libre		
POLIGONO DE ACTUACIÓN	ÚNICO		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN		
ACTUACIÓN	SISTEMÁTICA		
LONGITUDES APROXIMADAS DE LINDEROS		DESCRIPCIÓN DEL LINDERO	LONGITUD (m)
		NE PARCELA 40	21
		SO CALLE A	21
		SE PARCELA 7	47
		NO ESPACIO LIBRE	47
SUPERFICIES m ² _s		986	
CONDICIONES DE USO	USOS PRINCIPALES	RESIDENCIAL ABIERTA	
	USOS COMPATIBLES	INDUSTRIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO OFICINAS EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª	
		TERCIARIO COMERCIAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		TERCIARIO, ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO, EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA E INFERIOR A LA BAJA	
		OTROS SERVICIOS TERCIARIOS EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
	USOS PROHIBIDOS	DOTACIONAL EN SITUACIÓN DE PLANTA BAJA, INFERIOR A LA BAJA Y PRIMERA	
		LOS QUE NO CONSTAN EN LOS APARTADOS ANTERIORES	
NORMA ESPECÍFICA		ZONA RESIDENCIAL 3: EDIFICACIÓN ABIERTA GRADO 1	
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA			
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	BAJA + 10 (SE AUTORIZA OCUPACIÓN BAJO CUBIERTA)	
	METROS	33	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA m ² _s		268	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² _e (Nº DE VIVIENDAS)		3.131 37	
RETRANQUEOS m	FACHADA	8.25	
	LATERAL IZQUIERDO	-	
	LATERAL DERECHO	-	
	TESTERO	-	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE m		NO FIJO	
SERVIDUMBRES		ARRIMO DE VUELOS A LA PARCELA 7	



2.2. Promoción

Las promotoras del presente estudio de detalle son las siguientes comunidades de las parcelas de resultado:

- "Comunidad de Bienes del solar número CINCO del Sector-6 del Parque de Eirís".
- "Comunidad de Bienes del solar número SEIS del Sector-6 del Parque de Eirís".
- "Comunidad de Bienes del solar número SIETE del Sector-6 del Parque de Eirís".
- "Comunidad de Bienes del solar número OCHO del Sector-6 del Parque de Eirís".

Domicilio a efectos de notificación:

Paseo de los Puentes, 16, bajo, C.P. 15004, A Coruña.

2.3. Normativa aplicable

La redacción del Estudio de Detalle se rige por la siguiente normativa:

- Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.
B.O.P. 14-11-1998.
- Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.
D.O.G. 31-12-2002.

El contenido del Estudio de Detalle se desarrolla atendiendo a las directrices formuladas en el planeamiento precedente:

- Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.
B.O.P. 14-11-1998.
- Plan Parcial "Parque de Eirís", Sector S-6.
B.O.P. 29-01-1999.
- Estudio de Detalle desarrollo del Plan Parcial "Parque de Eirís", Sector S-6.
B.O.P. 14-10-2000.
- Proyecto de Urbanización para el desarrollo del Plan Parcial del Sector S-6, "Parque de Eirís".
B.O.P. 22-09-2001.
- Proyecto de Reparcelación del Sector S-6 del suelo urbanizable "Parque de Eirís".
B.O.P. 24-12-2001.

3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1. CONDICIONES DE VOLUMEN

La ordenanza según planeamiento que regula la tipología edificatoria para uso residencial sobre las parcelas de resultado 5, 6, 7 y 8 del ámbito de estudio se define con los siguientes parámetros:

PARCELAS 5, 6, 7 Y 8 - NORMA ZONAL 3: ZONA RESIDENCIAL 3: EDIFICACIÓN ABIERTA (GRADO 1)	
ALTURA	B + 10
USO CARACTERÍSTICO	Residencial.
TIPOLOGÍA	Edificación aislada en bloque abierto con o sin patios de parcela abiertos o cerrados.
OBRAS ADMITIDAS	En el edificio. De Demolición. De Nueva edificación.
PARCELA MÍNIMA	400 m ² . Frente 10 m.
ALINEACIONES	Definidas gráficamente en el PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRIS": PLANO DE ORDENACIÓN 2.6. "ALINEACIONES Y RASANTES"
RETRANQUEOS (H = altura de coronación)	Respecto a EJE DE CALLE: Separación = H/2 Respecto a ESPACIO LIBRE PÚBLICO al que hace frente: Separación = H/2 Separación mínima H/4 a ALINEACIÓN EXTERIOR si fuese mayor que aquellas.
SEPARACIÓN A LINDEROS (H = altura de coronación)	Separación $\geq$ H/2 Mínimo 4 m.
ADOSAMIENTO	Según P.G.O.M. Título VI
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS (H = altura de coronación mayor)	a) $\geq$ H con Mínimo 6 m. b) $\geq$ H/3 con Mínimo 4 m: Si las 2 fachadas enfrentadas son paramentos ciegos. Si los huecos en 1 o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables. Si no existe solape entre ambas edificaciones. Si en solsticio de invierno se garantiza asoleo mín. de 2 h. en fachadas sur.
OCUPACIÓN	Según P.P."Parque de Eiris" y E.D.: Resultante de aplicar retranqueos, separación a linderos y entre edificaciones.
PATIOS	De parcela, abiertos o cerrados según condiciones de P.G.O.M.
SALIENTES Y VUELOS	Balcones abiertos: Fondo $\leq$ 0,75 m. Ancho de vano+ 0,50 m $\leq$ Longitud $\leq$ 2,50 m. Balconadas abiertas: Fondo $\leq$ 0,75 m. Longitud $\leq$ Ancho de fachada - 0,60 m en cada extremo. Miradores acristalados cerrados: Fondo $\leq$ 1 m. Ancho de vano+ 0,50 m $\leq$ Longitud $\leq$ 2,50 m. Galerías acristaladas cerradas: Fondo $\leq$ 1 m. Longitud $\leq$ Ancho de fachada - 0,60 m en cada extremo. Cuerpos cerrados volados: Fondo $\leq$ 1 m. Longitud $\leq$ 25% de longitud de cada fachada.
ALTURA LIBRE DE VUELOS SOBRE RASANTE	$\geq$ 4 m. $\geq$ Altura de planta baja.
CORNISAS Y ALEROS	Salientes de ancho $\leq$ 1 m desde Línea de fachada.
CONDICIONES DE ESTÉTICA	Longitud de bloques sin aleros o vuelos $\leq$ 70 m, modificable según E.D. Permiso de plantas diáfanos porticadas. Parcelas de GRADO 1 de distintos promotores: Criterio homogéneo de composición y acabados de fachadas.
ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	Según P.G.O.M.: Superficie ajardinada $\geq$ 60%. Sup. de aparcamientos en superficie, juegos de niños e inst. deportivas $\leq$ 25% Según P.P."Parque de Eiris" y E.D.: No se admite ningún tipo de edificación. Permitido pabellón de portería Máx. 10 m ² y altura de Planta Baja

De la aplicación de las ordenanzas sobre cada una de las cuatro parcelas de resultado se obtienen los siguientes parámetros, recogidos en el Plano de Información 4: ALINEACIONES s/. PLAN PARCIAL PARQUE DE EIRÍS, y Plano de Información 5: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES s/. PLANEAMIENTO VIGENTE:

PARÁMETRO	PARCELAS DE RESULTADO							
	5		6		7		8	
SUPERFICIE DE LAS PARCELAS S/. CÉDULA URBANÍSTICA	1.145,00 m2		1.146,00 m2		986,00 m2		986,00 m2	
FONDO EDIFICABLE S/. E.D. B.O.P. 14-10-2000	21,00 m		21,00 m		21,00 m		21,00 m	
FONDO EDIFICABLE S/. CÉDULA URBANÍSTICA	No fijo		No fijo		No fijo		No fijo	
SUP. DE PARCELA EDIFICABLE S/. CÉDULA URBANÍSTICA	360,00 m2		512,00 m2		441,00 m2		268,00 m2	
SUP. DE OCUPACIÓN (INCLUSO 25% VUELOS CERRADOS) (*)	374,03 m2		524,20 m2		451,50 m2		279,63 m2	
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELAS	782,86 m2		634,40 m2		546,00 m2		719,25 m2	
EDIFICABILIDAD TOTAL S/. CÉDULA URBANÍSTICA	4.218,00		5.982,00		5.152,00		3.131,00	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN H	33 m (B + 10)		33 m (B + 10)		33 m (B + 10)		33 m (B + 10)	
RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR	SO	8,25 m	SO	8,25 m	SO	8,25 m	SO	8,25 m
	SE	Testero	SE	Testero	SE	Testero	SE	8,25 m
	NO	8,25 m	NO	Testero	NO	Testero	NO	Testero
	NE	No fijo	NE	No fijo	NE	No fijo	NE	No fijo

(*) Según la ordenanza reguladora establecida en el Plan Parcial "Parque de Eirís", para las condiciones de la superficie de ocupación no se fijan máximos, sino que es la resultantes de aplicar las condiciones existentes en cada caso de retranqueos, separaciones a linderos y separaciones entre edificaciones.

Según lo anterior, se observa que la aplicación estricta de las determinaciones que el Plan Parcial "Parque de Eirís" - Sector S-6 estipula para las cuatro parcelas del estudio, origina cuatro bloques de edificación cuya configuración obliga a una disposición de la edificabilidad para uso residencial condicionada por las siguientes limitaciones de proyecto:

a) *Duplicación de las salidas de evacuación por planta (escaleras)* según lo establecido en el Capítulo 2, Artículo 7º, de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios "NBE - CPI/96", debido a que la altura de evacuación interior de las plantas del edificio (B + 10 + BC) establecidas para este bloque supera los 28 metros de altura máxima estipulada para la consideración de una sola salida de evacuación por planta.

b) *Imprecisión del fondo edificable de 21 metros* señalado en el Plano de Ordenación 2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, del Estudio de Detalle desarrollo del Plan Parcial "Parque de Eirís" - Sector S-6, y calificado como "NO FIJO" según la Cédula de Calificación Urbanística de cada parcela de resultado 5, 6, 7 y 8.

Atendiendo al fondo de 21 metros, se analizan varias disposiciones de viviendas por planta: Viviendas con luces a dos fachadas noreste - suroeste ocupando todo el fondo edificable; viviendas con luces únicamente a cada fachada y viviendas con primeras luces a cada fachada y segundas luces a patio interior.

Respetando la definición de la ordenación volumétrica en "Bloques Aislados" ya establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de A Coruña, recogida y ampliada en la Revisión y Adaptación del Plan en 1998, la dimensión de los bloques sin patios interiores cerrados se establecía en un fondo máximo de 20 metros, y de 30 metros en los bloques con patio.

Por tanto, un fondo de 21 metros se antoja excesivo para la construcción de viviendas con luces a dos fachadas, con estancias profundas e iluminación y ventilación deficitaria según los límites establecidos en el Decreto 311/1992 de obligado cumplimiento sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas.

c) *Dimensión de patios interiores de parcela cerrados* para piezas habitables de forma que permitan la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de $H/4$ siendo H la altura del patio indicativo señalado según la sección máxima establecida para cada uno de los bloques tipo según las alineaciones referidas el plano 4: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Según se observa en los PLANOS 7, 8 y 9, para una altura de 32,00 metros de cada uno de los bloques sobre las cuatro parcelas, la disposición de un posible patio interior en el interior de cada uno de los bloques tendría un diámetro mínimo de 8,00 metros, que situado en bloques de 21,00 metros de fondo, origina una media de 6,50 metros de fondo por cada vivienda, dimensión limitada para dos estancias y sus accesos con luces a fachada y a patio interior respectivamente.

Teniendo en cuenta parámetros de viabilidad, calidad y habitabilidad de viviendas, la consecución un número de viviendas similar al establecido en las Cédulas de Calificación Urbanística y el resto de directrices fijadas según la ordenanza de EDIFICACIÓN ABIERTA (GRADO 1) del P.G.O.M. y del PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS", se estima como la opción más conveniente la de viviendas con luces a fachada y a patio interior de parcela en un fondo edificable superior al previsto.

Así, los promotores de este documento se han planteado la conveniencia de su redacción con la finalidad de modificar las dimensiones de los bloques sobre los cuatro solares atendiendo a lo establecido en el punto 2.4. del primitivo Estudio de Detalle desarrollo del Plan Parcial "Parque de Eirís" - Sector S-6: *"...Podrán modificarse las dimensiones y posición de la edificación siempre que se respeten las condiciones de retranqueo, altura y distancia entre edificaciones establecidas en el Plan Parcial."*

3.2. RASANTES

Los solares 5, 6, 7 y 8 y las parcelas colindantes ("Espacio libre" y "Parcela para equipamiento social") señaladas en PLANO DE INFORMACIÓN 5: ORDENACIÓN DE VOLUMENES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE, se encuentran actualmente en un macizo rocoso con una diferencia de cota respecto a las calles proyectadas "A" y "Oleoducto" de hasta 13,20 metros en punto máximo, como se aprecia en los PLANOS DE ORDENACIÓN 7, 8 y 9 y en el anexo fotográfico.

Se antoja una definición de rasantes convenida para el conjunto de solares de estudio de manera que se resuelvan los encuentros con las calles y parcelas limítrofes y se suavice la diferencia de cota derivada de los desmontes de terreno comunes producto de la construcción de la edificación.

4. ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.1. DEFINICIÓN DE VOLUMEN

Para la consecución de un fondo edificable lógico para una construcción de este tipo es preciso fijar el fondo edificable a 26 metros para cada bloque sobre los solares, respetando las condiciones de retranqueo, altura y distancia entre edificaciones, sin que se sobrepase así el fondo máximo de 30 metros establecido para los bloques con patio según la ordenación en "Bloques Aislados" definida en el planeamiento.

Los nuevos parámetros de la edificación que se recogen en el Plano de Ordenación 6: VOLÚMEN s/. ESTUDIO DE DETALLE, son los siguientes:

PARÁMETRO	PARCELAS DE RESULTADO							
	5		6		7		8	
SUP. DE LAS PARCELAS S/. CÉDULA URBANÍSTICA	1.145,00 m ²		1.146,00 m ²		986,00 m ²		986,00 m ²	
FONDO EDIFICABLE S/. PROPUESTA E.D.	26 m		26 m		26 m		26 m	
SUP. DE PARCELA EDIFICABLE S/. CÉDULA URBANÍSTICA	425,41 m ²		634,40 m ²		546,00 m ²		331,50 m ²	
SUP. DE OCUPACIÓN** (INCLUSO 25% VUELOS CERRADOS) *	440,37 m ²		646,60 m ²		556,50 m ²		344,38 m ²	
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELAS	719,59 m ²		511,60 m ²		440,00 m ²		654,50 m ²	
EDIFICABILIDAD TOTAL S/. CÉDULA URBANÍSTICA	4.218,00		5.982,00		5.152,00		3.131,00	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN H	33 m (B + 10)		33 m (B + 10)		33 m (B + 10)		33 m (B + 10)	
RETRANQUEO *** A ALINEACIÓN EXTERIOR	SO	8,25 m	SO	8,25 m	SO	8,25 m	SO	8,25 m
	SE	Testero	SE	Testero	SE	Testero	SE	8,25 m
	NO	8,25 m	NO	Testero	NO	Testero	NO	Testero
	NE	No fijo	NE	No fijo	NE	No fijo	NE	No fijo

* Según la ordenanza NORMA ZONAL 3: ZONA RESIDENCIAL 3: EDIFICACIÓN ABIERTA (GRADO 1), se permiten con un fondo ≤ 1 m y una longitud $\leq 25\%$ de longitud de cada fachada.

** Fijada sobre rasante según P.P. y para esta ordenanza como la resultante de aplicar retranqueos y separaciones a linderos. La estimación de la ocupación se realiza respecto de la superficie cada uno de los solares edificables, sin que exista voluntad de agrupación de entre ellos.

*** Según Plano de Ordenación 2.6. ALINEACIONES Y RASANTES del Plan Parcial "Parque de Eirís" - Sector S-6, reproducido en este Estudio de Detalle como Plano de Información 4: ALINEACIONES s/. Plan PLAN PARCIAL DE EIRÍS, el perímetro del ámbito formado por las cuatro parcelas de resultado 5, 6, 7 y 8 se define como alineación exterior.

4.2. DEFINICIÓN DE RASANTES

Se establece un plinto horizontal para los solares 5, 6, 7 y 8 a la cota más alta de las parcelas edificables (19,70 m) según se aprecia en PLANOS Nº 7, 8 y 9 resolviéndose el espacio libre de parcelas con frente a ambas calles y en el encuentro con la parcela para equipamiento social como superficie ajardinada aterrizada. Se reduce así la diferencia de cota entre la parcela para equipamiento y las de estudio.

5. ESTUDIO COMPARATIVO

PARÁMETRO	PARCELA 5		PARCELA 6	
	E.D. 14-10-2000	E.D. 2003	E.D. 14-10-2000	E.D. 2003
SUP. DE LAS PARCELAS S/. CÉDULA URBANÍSTICA	1.145,00 m2	1.145,00 m2	1.146,00 m2	1.146,00 m2
FONDO EDIFICABLE S/. PROPUESTA E.D.	21,00 m	26 m	21,00 m	26 m
SUP. DE PARCELA EDIFICABLE	360,00 m2	425,41 m2	512,00 m2	634,40 m2
SUP. DE OCUPACIÓN (INCLUSO 25% VUELOS CERRADOS)	374,03 m2	440,37 m2	524,20 m2	646,60 m2
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELAS	782,86 m2	719,59 m2	634,40 m2	511,60 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL S/. CÉDULA URBANÍSTICA	4.218,00	4.218,00	5.982,00	5.982,00
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN H	33 m (B + 10)	33 m (B + 10)	33 m (B + 10)	33 m (B + 10)
RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR	SO	8,25 m	SO	8,25 m
	SE	Testero	SE	Testero
	NO	8,25 m	NO	Testero
	NE	No fijo	NE	No fijo

PARÁMETRO	PARCELA 7		PARCELA 8	
	E.D. 14-10-2000	E.D. 2003	E.D. 14-10-2000	E.D. 2003
SUP. DE LAS PARCELAS S/. CÉDULA URBANÍSTICA	986,00 m2	986,00 m2	986,00 m2	986,00 m2
FONDO EDIFICABLE S/. PROPUESTA E.D.	26 m	21,00 m	21,00 m	26 m
SUP. DE PARCELA EDIFICABLE	546,00 m2	441,00 m2	268,00 m2	331,50 m2
SUP. DE OCUPACIÓN (INCLUSO 25% VUELOS CERRADOS)	556,50 m2	451,50 m2	279,63 m2	344,38 m2
SUP. DE ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELAS	440,00 m2	546,00 m2	719,25 m2	654,50 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL S/. CÉDULA URBANÍSTICA	5.152,00	5.152,00	3.131,00	3.131,00
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN H	33 m (B + 10)	33 m (B + 10)	33 m (B + 10)	33 m (B + 10)
RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR	SO	8,25 m	SO	8,25 m
	SE	Testero	SE	8,25 m
	NO	Testero	NO	Testero
	NE	No fijo	NE	No fijo

Como resumen del análisis comparativo de los resultados y atendiendo a las disposiciones establecidas en el artículo 73 de la Sección 5ª de la Ley 9/2003 de Protección del medio rural de Galicia, tras la observación de los nuevos planos de ordenación se deduce que:

No se altera el destino urbanístico del suelo.

No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

No se reducen ni modifican las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones de carácter público.

No se abren nuevas vías de uso público.

No se aumenta la ocupación del suelo según lo establecido en la ordenanza aplicable, ni las alturas máximas ni la intensidad de uso.

No se parcela el suelo.

No se establecen nuevos usos y ordenanzas.

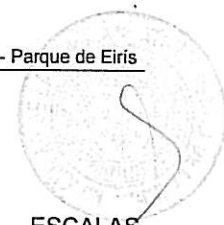


A Coruña, Julio de 2004
Los Arquitectos:

Pilar López Río
Laureano J. Juncal Ortigueira

6. ANEXO FOTOGRÁFICO





7. ÍNDICE DE PLANOS

Nº.	PLANO	ESCALAS
1.	SITUACIÓN.....	1:5000
2.	INFORMACIÓN: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.....	1:500
3.	INFORMACIÓN: ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1:500
4.	INFORMACIÓN: ALINEACIONES SEGÚN PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS"	1:500
5.	INFORMACIÓN: VOLÚMENES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE	1:500
6.	ORDENACIÓN: VOLÚMEN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	1:500
7.	ORDANCIÓN: RASANTES	1:300
8.	ORDANCIÓN: RASANTES	1:300
9.	ORDANCIÓN: RASANTES	1:300