

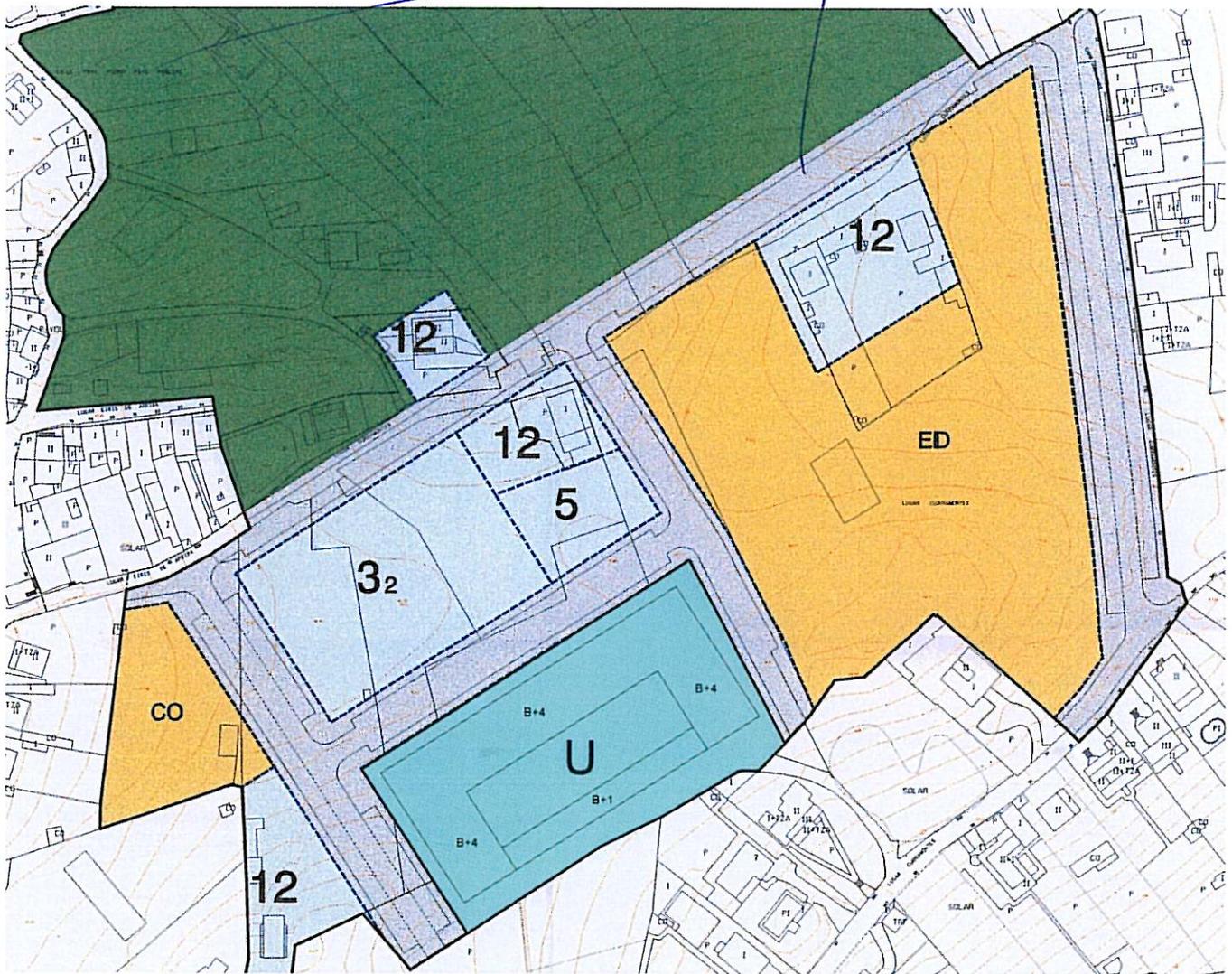
MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRIS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M. DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesion de .....  
Certifico:  
El Secretario, - 2 NOV. 2004  
19.

Diligencia Se extiende para hacer constar  
que el documento del MPP2104.....  
se presenta con fecha 19-10-04  
para su aprobación definitiva  
El funcionario encargado,



MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

## ÍNDICE

### **1.- INTRODUCCIÓN**

### **2.- ANTECEDENTES**

*2.1.- APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL PARQUE DE EIRÍS (S-6 DEL P.G.O.M DE A CORUÑA).*

*2.2.- APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PARQUE EIRÍS*

*2.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN*

### **3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE EIRÍS".**

*3.1.- CIRCUNSTANCIAS DETECTADAS DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL*

*3.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES*

*3.3.- CONCLUSIONES Y OBJETIVOS*

### **4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **5.- CUADRO COMPARATIVO PLAN PARCIAL – MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL**

**ANEXO: JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO: TÍTULOS DE PROPIEDAD.**

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña en sesión celebra el 14 de mayo de 2004, adopto el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación puntual al plan parcial del sector de suelo urbanizable S-6 "Parque de Eiris" en las parcela 22 a 33 y 35 y 36 del proyecto de reparcelación del plan parcial, promovida por el Sr. Julio Álvarez Conchado en nombre y representación de "Conchado y Asociados, S.A."

Con fecha de 3 de junio de 2004, se publica en el Diario Oficial de Galicia (D.O.G.) el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, estableciendo el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de su publicación en el D.O.G., para la exposición pública y presentación de las alegaciones que se consideren pertinentes.

El acuerdo municipal fue publicado en la prensa local con fecha de 8 de junio de 2004.

El Diario Oficial de la Provincia, en su boletín nº 165, del 20 de julio de 2004, según establece la legislación vigente, publica la relación de afectados que no han recogido la notificación. †

Durante la exposición pública del documento, se presentaron 4 alegaciones a la modificación puntual del Plan Parcial del sector S-6 "Parque de Eiris", siendo las siguientes:

1. D. Manuel Vilaboy Ramil en representación de la A.V.V. "Uxío Carré" de Eiris.
2. D<sup>a</sup> Esther López Pérez.
3. D. Manuel Iglesias Bermúdez y otros.
4. D. Antonio Viqueira Pena y otra.

Una vez estudiada las alegaciones, el Ayuntamiento de A Coruña, requiere al promotor la entrega de un documento refundido, donde se restrinja la modificación puntual del Plan Parcial solo a la manzana sur, quedando la manzana norte excluida de la modificación puntual.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

**MEMORIA**

1.- INTRODUCCIÓa sociedad "CONCHADO Y ASOCIADOS, SA" es propietaria mayoritaria de las parcelas señaladas en el Plan Parcial Parque Eirís con los números 5, 7, y 10, que conforman una manzana edificatoria y cuyo dominio acreditan con la presentación de las copias de los títulos de propiedad en el ANEXO del presente documento. Esta numeración hace referencia a la Parcelación (indicativa) empleada en el Plan Parcial. Con ocasión de la formulación del Proyecto de Reparcelación del ámbito (cuya aprobación definitiva se produjo el 26 de octubre de 2001, acuerdo declarado firme por resolución de la Comisión de Gobierno de fecha 28 de junio de 2002) se utilizó un nuevo parcelario cuya correspondencia con el empleado en el Plan Parcial es el siguiente:

Nº FINCA	
Plan Parcial	Proyecto de Reparcelación
5	28,29,30,31
7	33
10	36

Estas parcelas están ubicadas en el Área Residencial II del ámbito del Plan Parcial. Dicha Área se localiza al sur del ámbito, estando limitada por el colegio de Eirís, los viarios de nueva creación y el suelo urbano. La ordenación y disposición de las parcelas del ámbito será objeto de modificación por el presente documento.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

**2.- ANTECEDENTES**

**2.1.- APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL PARQUE DE EIRÍS (S-6 DEL P.G.O.M DE A CORUÑA).**

El Plan Parcial de Ordenación del Parque de Eirís, que figura como sector S-6 en el actual Plan General de Ordenación Municipal del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión de 8 de Noviembre de 1999. El objeto del Plan Parcial del Parque de Eirís es el de la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias. Los usos del suelo y la edificación establecidos en el territorio objeto del Plan están obligados a cumplir las condiciones generales del Plan General de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de A Coruña, así como todo lo referente a los conceptos regulados por ella para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y en lo relativo al ejercicio de las facultades de uso, de edificación, de parcelación y de urbanización.

**2.2.- APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PARQUE EIRÍS**

Con fecha 15 de septiembre de 2000 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle del Plan Parcial Parque Eirís cuyo ámbito se extendía a las parcelas calificadas por el Plan Parcial con la norma zonal 3, "edificación abierta" del Área Residencial II y cuya finalidad era la del establecimiento de una ordenación de volúmenes que, cumpliendo las condiciones de retranqueo establecidas en el Plan Parcial, permitiese realizar una parcelación con el mayor número de parcelas posibles, de tal modo que fuesen adjudicables de forma independiente al mayor número de propietarios o en proindiviso al menor número de ellos.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Las parcelas cuya tipología y disposición de su ordenación van a ser objeto de modificación están sitas en el Área Residencial II del ámbito del Plan Parcial. Dicha Área se localiza al sur del ámbito, estando limitada por el colegio de Eirís, los viarios de nueva creación y el suelo urbano. El conjunto de la zona contiene, por un lado, una parcela de gran dimensión, ocupada con un gran bloque de vivienda colectiva, con cinco alturas (B+4) y catorce metros y medio de anchura (14,50 m). Por otro lado, se encuentra una parcela destinada a edificación residencial unifamiliar adosada y por último existe una parcela de uso residencial unifamiliar aislada.

Dentro de esta zona las parcelas que en concreto van a ser objeto de modificación son las señaladas en el Plan Parcial con los números 5, 7, y 10; agrupadas en una manzana tal como se describe a continuación:

MANZANA Sur	Parcelas nº 5, 7 y 10
-------------	-----------------------

Las determinaciones urbanísticas de esta parcela son las siguientes:

- La parcela nº 5, se destina a uso residencial y está calificada con tipología de vivienda colectiva en bloque de cinco alturas (B+4). Se regula por la Ordenanza del Plan Parcial de Zona Residencial 3: edificación abierta, en su Grado 2. Las condiciones particulares de esta parcela son las siguientes:
  1. Número de plantas: cinco (B+4).
  2. Altura de la edificación: dieciséis metros (16 m).
  3. Aprovechamiento lucrativo: Manzana Sur 13.168 m<sup>2</sup>.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

- La parcela 7 está calificada en el Plan Parcial con tipología unifamiliar adosada. Se regula por la Ordenanza del Plan Parcial de Zona Residencial 5: edificación de vivienda unifamiliar adosada. La superficie de es 1.132 m<sup>2</sup>, lo que, aplicando el coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan para esta tipología de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da un total de 1.132m<sup>2</sup> edificables. Las condiciones particulares de esta parcela son las siguientes:
  1. Parcela mínima: se señala una parcela mínima de mil metros cuadrados de superficie (1.000 m<sup>2</sup>), con un frente a viario de veinte metros. (20 m).
  2. Número de plantas: dos (B+1).
  3. Altura de la edificación: siete metros (7 m).
  
- La parcela 10 es la afectada por el Plan a uso residencial unifamiliar en tipología aislada. Está en la manzana sur y linda con el vial que delimita la zona residencial con el Parque de Eirís. Tiene una superficie de 987 m<sup>2</sup>, y aplicando el coeficiente de edificabilidad fijado por el Plan Parcial de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, da un total de aprovechamiento de 247 m<sup>2</sup> edificables. Su regulación se contiene en la Ordenanza del Plan Parcial de la Zona Residencial 12: edificación unifamiliar aislada. Las condiciones particulares de las parcelas de edificación unifamiliar aislada fijadas por el Plan son las siguientes:
  1. Parcela mínima: se señala una parcela mínima de quinientos metros cuadrados de superficie (500 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).
  2. Número de plantas: tres (B+2).
  3. Altura de la edificación: diez metros (10 m).

### **3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE EIRÍS".**

#### *3.1.- CIRCUNSTANCIAS DETECTADAS DURANTE LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL*

Previo al acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Municipal del Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, se presentó por parte de la Administración municipal un Avance del mismo. En el período de exposición pública del Avance, se puso de manifiesto y, por lo que respecta a la ordenación del suelo urbanizable, las diferentes iniciativas de urbanización de los distintos operadores y agentes urbanos para realizar la urbanización a corto y medio plazo y basándose en esas expectativas y compromisos posteriores se priorizó el suelo correspondiente que se consideraba viable por su situación y en función de las necesidades previstas por el Plan. Así tras la información pública del Documento para Aprobación Inicial se confirmaron las expectativas de desarrollo, que se concretaron en los convenios suscritos con los propietarios de suelo urbanizable.

Así en definitiva, el Plan General de Ordenación Municipal recogió como Orden de Prioridad primera, con iniciativa pública, el desarrollo del sector S-6 de suelo urbanizable "Parque de Eirís", con una tipología edificatoria general para el ámbito de Residencial Colectiva.

Con ocasión del desarrollo del ámbito se procedió a la redacción del pertinente Plan Parcial de ordenación. Los criterios informadores que se siguieron en la elaboración del Plan Parcial por parte del equipo redactor eran continuistas y coherentes con los objetivos y condiciones señaladas en el Plan General. De esta manera siempre se trató de configurar las Áreas Residenciales con un carácter homogéneo y uniforme respetando la tipología de residencial colectiva señalada en el Plan General, lo que garantizaba una ejecución de la urbanización de las Áreas más o menos simultánea y un evidente abaratamiento de costes, tanto de gestión como de ejecución, etc.

## MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

### SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

#### DOCUMENTO REFUNDIDO

Durante la fase de elaboración del Plan Parcial, la existencia de numerosos pequeños propietarios, la manifiesta dispersión de la propiedad y la irregularidad y tamaño de las construcciones existentes evidenció la profusa cantidad de problemas que, en orden a la gestión y puesta en marcha del Plan se iban a ocasionar en un futuro. Así pues, una vez presentado para exposición pública el Documento de Aprobación inicial del Plan Parcial, proyectado con la idea inicial de mantener una edificación sistemática y semejante en las Áreas Residenciales, por parte de un gran número de propietarios del ámbito se presentaron un cúmulo de alegaciones solicitando se respetasen las edificaciones de su propiedad, que resultaron ser todas ellas construcciones unifamiliares aisladas con pequeños huertos o alpendres anexos. A fin de facilitar la gestión y agilizar los trámites y puesto que la fragmentación de la titularidad imponía un consenso de cara a la aprobación definitiva del Plan Parcial, por parte del equipo redactor se decidió respetar las edificaciones existentes, redactando una Ordenanza, que, incluida en la Normativa del Plan, regulase las mismas así como las futuras construcciones que, en sustitución de aquéllas, se edificasen en los suelos así calificados.

En definitiva se consiguió uno de los objetivos propuestos que era conseguir la aprobación del documento de planeamiento de desarrollo con el consenso de la mayoría de propietarios pero a cambio se sacrificó uno de los fines del Plan, cual era el de asegurar el desarrollo homogéneo y el crecimiento paulatinamente semejante de las edificaciones de las Áreas Residenciales a través del acatamiento de un tipología edificatoria colectiva para todo el ámbito.

#### *3.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES*

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 6 "Parque de Eirís", habiendo sido aceptado y consensuado por la mayoría de los propietarios de cara a facilitar y agilizar la gestión del mismo; la titularidad de diferentes y numerosas parcelas fue transmitiéndose a terceros, especialmente a personas jurídicas, verdaderamente interesadas en

la promoción urbana de esta zona de la ciudad, puesto que se trata de un entorno totalmente inexplorado. Las sucesivas transmisiones pues, han dado lugar a la concentración de las propiedades en un número de propietarios mucho más reducido al de los propietarios originarios que radicaban en el ámbito previo a cualquier desarrollo del mismo. Estos propietarios, ajenos a las circunstancias existentes en el momento de redacción del plan, manifiestan su disposición a impulsar el desarrollo urbanístico del ámbito a través del sistema más beneficioso, tanto a sus intereses como a los de la comunidad.

### *3.3.- CONCLUSIONES Y OBJETIVOS*

En aras de lo relatado en párrafos anteriores y por lo que respecta a las superficies cuya modificación de la ordenación nos ocupa, es evidente que el hecho de que se haya producido una concentración de la propiedad en manos de un propietario mayoritario, marca un punto de inflexión en la ordenación del conjunto que conforman esta parcela, puesto que esta concentración de la propiedad impide que se produzcan situaciones singulares a proteger y por lo tanto a regular, tal y como es la multiplicidad de pequeños propietarios con edificaciones residenciales aisladas y cuya existencia se mantuvo con la redacción de la Ordenanza 12: edificación unifamiliar aislada a fin de evitar un perjuicio a sus intereses.

Desaparecido, en el ámbito que nos ocupa, el objetivo o causa que originó la conservación de edificaciones unifamiliares aisladas y adosadas, que no era otra que la existencia de un considerable número de pequeños propietarios que trataron por medio de impugnaciones y/o diferentes alegaciones al Plan Parcial que se respetase sus situación fáctica y así se reconociese en la normativa oportuna como una situación de derecho aplicable en ese momento y en un futuro al solar en cuestión, el propietario actual manifiesta su interés en evitar esta circunstancia, puesto que, de un lado no tiene objeto a sus intereses y de otro se recuperaría la idea original del planeamiento, cual es la vertebración del crecimiento de la ciudad en la zona del Parque de Eirís con una tipología uniforme, homogénea y equilibrada de manera que se concentre el aprovechamiento urbanístico en un bloque edificatorio de

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

tipología colectiva, eludiendo así la dispersión de pequeñas edificaciones y consiguientemente de las infraestructuras y dotaciones a su servicio. En definitiva se cumpliría así lo dispuesto en el art. 94 de la Ley 9/2002, de 30 Diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, por lo que respecta a las razones de interés público justificativas de la modificación.

Por otro lado y por lo que respecta a la ordenación de volúmenes, la modificación puntual del Plan Parcial deja vacío de contenido el Estudio de detalle aprobado para el desarrollo de las previsiones contenidas en el mismo, sin embargo la presente modificación mantiene las rasantes establecidas en el Estudio de Detalle con lo que la aprobación de esta modificación en definitiva permitirá la ejecución directa de la ordenación que en ella se contiene dado su grado de detalle y concreción.

#### 4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual del Plan Parcial tiene por objeto la supresión de la tipología edificatoria de la parcela 10 y 7 calificadas con la Ordenanza de Edificación Residencial unifamiliar aislada y adosada cuyo aprovechamiento urbanístico actual (derivado de las condiciones de edificación particulares de la edificación unifamiliar aislada formuladas en el Plan Parcial) se subsumirá en el total del bloque edificatorio de la manzana, y por otro lado, se modificará la disposición y emplazamiento del futuro inmueble de suerte que la edificabilidad se ubicará en un único bloque, con tres lados con altura de B+4 plantas, configurando calle hacia el interior y un lado de menor altura con B+1 plantas dispuesto de forma que exista la mayor permeabilidad de vistas del conjunto.

La ORDENANZA "U" por la que se regirá todo el ámbito de la modificación tiene las siguientes características:

- a) Ámbito: la zona grafiada con la sigla "U" en el plano de ordenación.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

b) Uso y tipología característica: el uso característico es el residencial, con una tipología edificatoria de edificación aislada en bloque.

c) Obras admitidas: se admiten todas las obras señaladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña.

d) Condiciones de edificación:

–Se señala una parcela mínima de cuatrocientos metros cuadrados de superficie (400 m<sup>2</sup>).

–Frente mínimo de 10 metros.

–Alineaciones. La grafiada en los planos de ordenación.

–Número de plantas: cinco plantas (B+4) y 2 plantas (B+1), según planos de ordenación.

–Altura máxima de la edificación: están determinadas según el número de plantas de la edificación:

- Número de plantas: cinco (B+4). Altura de la edificación dieciséis metros (16 m.)

- Número de plantas: dos (B+1). Altura de la edificación siete metros (7m.)

e) Aprovechamiento lucrativo: es el resultado de sumar el correspondiente por el Plan Parcial a la edificación unifamiliar adosada (establecía 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad que aplicado a la parcela de 1.132 m<sup>2</sup> de superficie de la manzana sur, hacen un total de 1.132 m<sup>2</sup> edificables), el establecido para la edificación unifamiliar aislada (0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

que aplicado a la parcela de tipología unifamiliar aislada de 987 m<sup>2</sup> de superficie, da un total de edificabilidad de 247 m<sup>2</sup>) y el establecido para la edificación residencial colectiva (13.168 m<sup>2</sup> de edificación colectiva de la Manzana Sur). El aprovechamiento lucrativo total es de 14.547 m<sup>2</sup> en la manzana sur.

f) Retranqueos y separación a linderos y entre edificaciones. Los retranqueos son los establecidos por los planos de ordenación. Se fija una separación mínima a linderos de 4 metros. La separación mínima entre edificaciones se establece en los planos de ordenación.

g) Condiciones de ocupación: Se permite la ocupación bajo rasante de la parcela privativa dentro de alineaciones, excepto en la zona de separación a linderos, es decir la franja de 4 metros que circunvala la edificación. Sobre rasante la ocupación máxima de la parcela se establece en los planos de ordenación. Se autoriza la ocupación bajo cubierta.

h) Patios: Se permiten los patios de parcela, abiertos o cerrados que cumplan las condiciones que para patios establece de forma genérica el Plan General.

i) Salientes y vuelos: Se admiten los balcones y balconadas abiertas así como los miradores y galerías cerrados.

Los balcones y balconadas podrán tener hasta 0,75 m. de fondo. Los miradores y galerías acristalados podrán tener hasta 1,00 m. de fondo. Los balcones y miradores no podrán superar en más de 0,50 m. la longitud del vano de que formen parte, con una longitud máxima de 2,50 m.

Las balconadas y las galerías podrán alcanzar una longitud igual a la de la fachada menos 0,60 m. en cada extremo de la misma.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

Se admiten cuerpos volados cerrados de ancho igual a 1 metro en una longitud igual al 25% de cada fachada.

Se cumplirán las condiciones en cuanto a edificabilidad que para salientes y vuelos establece de forma genérica el Plan General.

j) Cornisas, aleros y formación de la planta bajo cubierta: Se prohíbe la ejecución de cornisas y aleros, debiendo ajustarse la formación de la planta bajo cubierta a lo indicado en el plano nº 3, resolviendo con fachada vertical retranqueada respecto a la alineación general.

k) Condiciones estéticas: No se establece longitud máxima de bloque, ya que se considera que con la ordenación propuesta, con un frente formado por las edificaciones de menor altura de bajo y una planta, se garantiza la permeabilidad de vistas del conjunto. En los demás aspectos, se estará a las condiciones concretas fijadas en los planos de ordenación.

l) Tratamiento de los espacios libres de parcela: Serán de uso privado y su urbanización se adjuntará en el correspondiente proyecto o proyectos edificatorios. Se permite su ocupación bajo rasante, excepto en la zona que corresponde a separación a linderos. Se cumplirá expresamente el art. 5.2.3. del Plan General, en el punto en el que se establecen las condiciones de vivienda exterior y en caso de existir viviendas hacia patio de manzana se dejará un acceso de 5,00 metros de ancho por 4,00 metros de altura para permitir el paso de un vehículo del servicio contraincendios.

Se permiten todo tipo de plantaciones así como la pavimentación de los mismos. No se admite ningún tipo de edificación sobre rasante.

m) Condiciones de los usos:

- Uso característico: residencial

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

- Usos compatibles:

- 1) Industrial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 2) Terciario oficinas en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- 3) Terciario comercial en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 4) Terciario, espectáculos y recreativo, en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 5) Otros servicios terciarios, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
- 6) Dotacional, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

- Usos Prohibidos:

- Se consideran usos prohibidos los usos no permitidos expresamente en el apartado anterior

De forma subsidiaria, y en cualquier aspecto no contemplado en esta modificación puntual de forma expresa, se estará en lo dispuesto en el Plan General.

**5.- CUADRO COMPARATIVO PLAN PARCIAL- MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL**

	PLAN PARCIAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
<b>EDIFICABILIDAD</b>	14.547 m <sup>2</sup> .	14.547 m <sup>2</sup> .
<b>Nº DE PLANTAS: EDIF. COLECTIVA EDIF. ADOSADA</b>	B+4 B+1	B+4 y B+1 en vivienda colectiva
<b>USO Y TIPOLOGÍAS</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>ALTURA EDIFICACIÓN: COLECTIVA ADOSADA</b>	16 m 7 m..	B+4 =16 m y B+1= 7 m en vivienda colectiva.
<b>RETRANQUEOS ALINEACIÓN EXTERIOR: EDIF. COLECTIVA EDIF. ADOSADA</b>	H/2 al eje de la calle, o H/4 a la alineación exterior 4 m.	4 m en vivienda colectiva.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO

Todo ello queda plasmado en los planos de ordenación en dónde queda reflejada la nueva disposición volumétrica.

Como se puede apreciar las determinaciones originales se mantienen básicamente en todas sus especificaciones y por tanto lo destacable con esta modificación puntual de Plan Parcial es únicamente la ordenación de volúmenes que busca una integración más adecuada con el entorno, con apertura de vistas y la adaptación a la nueva situación de propiedad que parece requerir la desaparición de la tipología de vivienda unifamiliar en un intento de recuperar las intenciones originarias del Plan General para el desarrollo de este ámbito.

La modificación puntual conseguiría así recuperar la primigenia idea de concentrar la edificabilidad en bloques edificatorios de vivienda colectiva, evitando la dispersión y la multiplicidad de los servicios que demandarían, vertebrando un crecimiento uniforme, equilibrado y homogéneo del ámbito sin afectar en ningún caso al aprovechamiento lucrativo de los propietarios.

En A Coruña, octubre de 2004.  
Los arquitectos:



Fdo: Alvaro Fernández Carballada



Fdo: Beatriz Aneiros Filgueira