

TEXTO REFUNDIDO – APROBACIÓN DEFINITIVA

**ESTUDIO DE DETALLE**

\*\*\*\*\*

PARA REAJUSTAR LAS ALINEACIONES, RASANTES Y  
ORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES DEL POL. F5.01

ESCUELA DE NÁUTICA – AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN POL. F5.01

Equipo Redactor:



GRUPO TALLER DE ARQUITECTOS Y  
URBANISTAS LA CORUÑA, S. L.

Arquitectos  
CÉSAR DE JESÚS OTERO GRILE  
JAVIER LÓPEZ CABANA  
ELADIO CASTRO LÓPEZ

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle  
aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de  
octubre de 2007 que incorpora las correcciones  
señaladas en el apartado segundo del acuerdo.  
A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Arquitecto  
JOSÉ E. DOMENECH DE ASPE

LETRADO  
JENARO GARCÍA LEIS

Diligencia: Se extiende para hacer constar  
que el documento del EDD 4/06  
..... se presenta con fecha 24 OCT. 2007  
para su embudo en ITP  
El funcionario encargado,

OCTUBRE/2007

— ANTECED 4 —

## ÍNDICE

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo. A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

### MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. MARCO LEGAL A TENER EN CUENTA
4. DETERMINACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA FICHA DEL POLÍGONO
5. PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS
  - 5.1. Alineaciones
  - 5.2. Rasantes
  - 5.3. Ocupaciones
  - 5.4. Ordenación de Volúmenes
6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS POR APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE
  - 6.1. Edificabilidad
  - 6.2. Cumplimiento de las previsiones del PGOM en cuanto a las determinaciones establecidas en la ficha POL. F5.01
7. CONDICIONES ESTÉTICAS
8. CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD

### PLANOS

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA S/PGOM
2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
3. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO. ALINEACIONES Y RASANTES
4. OCUPACIONES
5. SECCIONES. MANZANA 1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
6. SECCIONES. MANZANA 1. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
7. SECCIONES. MANZANA 2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
8. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 35/2000 DE ACCESIBILIDAD

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo.  
A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

Fdo.: Alfredo Cereales Fernández

---

MEMORIA

---

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo. A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

ESTUDIO DE DETALLE  
POL. F5.01

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

## MEMORIA

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del ... EDD 4/06 ... se presenta con fecha 27-11-07 para su entrada en vigor  
El funcionario encargado,

### 1. ANTECEDENTES

El encargo de este Documento está realizado por **Don Manuel Míguez Rey**, con N.I.F. 32.382.540-N, actuando en representación de la **Junta de Compensación Pol. F5.01, Escuela de Náutica**, C.I.F. G-15688443 y con domicilio a efectos de notificaciones en calle San Andrés, 56-8º C – A Coruña – código postal 15003.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de A Coruña fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado el 19 de octubre de 1998, siendo publicado en el B.O.P. de fecha 14 de noviembre de 1998.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, forma parte de los polígonos establecidos en el PGOM (Pol. F5.01) y está clasificado dentro del Suelo Urbano No Consolidado, contemplándose para su desarrollo, las observaciones y determinaciones señaladas en la correspondiente ficha urbanística tal y como se refleja en el plano nº 1.

### 2.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como consecuencia de los reajustes e información complementaria a lo establecido en el PGOM, se justifica la tramitación de este Documento, con la finalidad de concretar los aspectos contemplados en él, previo al desarrollo edificatorio.

La necesidad del Estudio de Detalle como instrumento para conseguir los objetivos fijados en el planeamiento general, deriva de la propia legislación urbanística al ser estos documentos los que tienen atribuidas las funciones de completar y reajustar las alineaciones y rasantes, además de la ordenación de los volúmenes edificables en el Suelo Urbano, tal y como se indica en el art. 73.1 de la LOUG.

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo. A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

### 3.- MARCO LEGAL A TENER EN CUENTA

La finalidad y alcance de los estudios de detalle vienen definidos en el art. 73 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Tal precepto establece:

*1. En desenvolvimiento de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:*

- a) *Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes.*
- b) *Ordenar los volúmenes edificables.*
- c) *Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento.*

*2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:*

- a) *Alterar el destino urbanístico del suelo.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) *Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.*
- d) *Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desenvuelvan o complementen.*
- e) *Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.*
- f) *Parcelar el suelo.*
- g) *Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.*
- h) *Establecer nuevos usos y ordenanzas.*

Los objetivos de los estudios de detalle fueron ligeramente ampliados en relación al texto del art. 65 del Reglamento de Planeamiento, al referirse ahora también a la posibilidad de concretar las condiciones estéticas o de composición de la edificación.

Aunque de la letra del citado art. 73 de la Ley de 2002 pueda deducirse el carácter meramente enunciativo de los objetivos, lo cierto es que sigue en vigor el sentido exclusivo o de lista cerrada que figura en el Reglamento de Planeamiento, según resulta de nutrida jurisprudencia que no procede citar ahora.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

También resulta vigente el art. 66 del propio Reglamento, en cuanto define los documentos que han de contener estas figuras de planeamiento, a cuyo contenido se ajusta el presente Estudio.

Igual vigencia cabe predicar también de prohibiciones genéricas que continúan en el Reglamento, como la del art. 65.4 según el cual, en ningún caso podrá causar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, a cuyo precepto también se ajusta el Estudio.

De todos modos es evidente que la justificación del presente documento se ajusta en todos los aspectos al marco legal establecido.

En efecto, la presencia de la estación de bombeo de aguas residuales perteneciente a la red general del alcantarillado, en la confluencia del Paseo de Ronda con el Paseo Marítimo, y dada la gran envergadura de dicha instalación requiere ineludiblemente el retranqueo de la alineación, en ese punto y la consiguiente recomposición del volumen edificable.

Puede hablarse sin duda de un error del Plan General, por un fallo en la información que sirvió de base para las determinaciones del mismo.

Considerando pormenorizadamente las prohibiciones que se contienen en el art. 73, puede sostenerse la viabilidad de este documento, en cuanto que tales prohibiciones se refieren a :

- a) No alterar el destino urbanístico del suelo.

Esta norma se corresponde con el Reglamento de Planeamiento, en cuanto que prohíbe alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el plan. El Estudio no produce alteraciones de este tipo.

- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

En el presente caso no se incrementa, como se deduce del estudio comparativo de la edificabilidad anterior y la resultante.

- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Esta prohibición se refiere a casos en que la ordenación urbanística resulta sustancialmente modificada, pero no es éste el caso. No se produce además ninguna reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.

- d) Prever la apertura de vías de uso público que no están previamente recogidas en el plan.

No se prevé la apertura de ninguna nueva vía.

- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

El retranqueo provocado por la estación de bombeo y la recomposición volumétrica consiguiente no incurre en ninguna de las prohibiciones del precepto, como se demuestra más adelante al explicar las soluciones técnicas adoptadas.

- f) Parcelar el suelo.

Esta parcelación no se hace con el estudio de detalle sino con el proyecto de compensación que se redacte.

- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.

No se detecta ninguna infracción de este tipo.

- h) Establecer nuevos usos u ordenanzas.

No hay ninguna innovación en este sentido.

#### 4.- DETERMINACIONES DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LA FICHA DEL POLÍGONO

Para facilitar el entendimiento del desarrollo urbanístico, se incorpora en este apartado los datos establecidos en el PGOM para el Pol. F5.01.

- Denominación: Escuela de Náutica
- Superficie Total: 16.544 M<sup>2</sup>
- Aprovechamientos Lucrativos: 32.368 m<sup>2</sup>

- Cesiones de Sistemas Locales propuestos:

- Red viaria ..... 10.158 m<sup>2</sup>
- Espacios Libres .. 547 m<sup>2</sup>
- Equipamientos ... ---

**Total ..... 10.705 m<sup>2</sup>**

- Clase de Suelo: Urbano No Consolidado
- Incluidos en el Área de Reparto: ARP – F5.01
- Plano n<sup>o</sup>: F5
- Objetivos de la Ordenación:

Regularizar el tejido urbano entre las calles Almirante Cadalso y Argentina, obteniendo el viario necesario y dando fachada al Paseo Marítimo.

- Planeamiento: Plan General
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciativa del Planeamiento: Privada
- Observaciones:

Norma zonal 2 grado 2, manzana con patio. La urbanización del polígono deberá tener en cuenta la existencia de un colector, ya sea manteniéndolo como una servidumbre o bien previendo su traslado.

La limitación para el uso residencial será el establecido en el art. 11.1.b de la LOUG.

## 5.- PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

La formulación del presente Estudio de Detalle viene legitimada por la LOUG, como la figura de planeamiento más adecuada a la consecución de los fines previstos, y al amparo de los objetivos fijados en este documento.

El Estudio de Detalle cumple con las premisas urbanísticas indicadas en el PGOM, en cuanto que recoge y perfila la ordenación establecida, respetando los parámetros determinados en el mismo.

El propio Plan General recoge en su normativa, concretamente en el art. 1.2.2, la posibilidad de utilizar el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento donde se estime necesario para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el suelo urbano, con sujeción a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Los criterios que justifican los reajustes de la ordenación planteada, parten inicialmente de un pormenorizado análisis de la realidad física del ámbito y su entorno inmediato, dado que se pone de manifiesto la necesidad de considerar la implantación de una estación de suministro de aguas residuales y las rasantes de los viales consolidados que bordean perimetralmente dicho ámbito. Por ello, y en consonancia con la aplicación de los parámetros establecidos en la ficha del PGOM y de acuerdo con la normativa de aplicación que se corresponde a la Norma Zonal 2 grado 2, Manzana con patio, se materializan los reajustes en base a los siguientes aspectos:

### 5.1.- Alineaciones

La ordenación establecida en el Plan para la Manzana 1, no consideró la ubicación de la estación de bombeo situada en la confluencia del Paseo Marítimo con el Paseo de Ronda.

En consecuencia, se modifica la envolvente determinada para esta manzana, en base al levantamiento topográfico realizado. Se desafecta dicha estación de las alineaciones establecidas en el planeamiento, reajustándose las mismas de forma que no haya incidencia en desarrollos posteriores.

El fondo edificable que se fija para la manzana 1 es de 14 metros.

En cuanto a la manzana 2, se mantienen las alineaciones establecidas. El fondo edificable de la parcela edificable frente al Paseo de Ronda y a la calle Almirante Cadarso es de 12 metros, correspondiéndose 3 metros a la zona aporcheda determinada en planta baja. La parte de la parcela que da frente a la calle Julio Rodríguez Yordi, tiene un fondo edificable de 17 metros.

El plano nº 3 de ordenación del ámbito determina gráficamente las soluciones adoptadas.

### 5.2.- Rasantes

El ámbito está delimitado al norte con la calle San Roque de Afuera y el entronque con la Plaza Almirante Romay, al este por el Paseo Marítimo, al sur por las calles Almirante Cadarso, Julio Rodríguez Yordi y el Paseo de Ronda; al oeste con el entronque de la Plaza de la Marina Mercante.

La documentación del PGOM, concretamente el plano de Régimen y Gestión del Suelo Urbano determina unas rasantes que se modifican en este Documento, dado que se justifican las mismas en base al levantamiento topográfico realizado, y los puntos de entronque existentes entre el ámbito y los viales perimetrales consolidados.

A tales efectos, en el plano nº 3, de ordenación del ámbito, se reflejan las rasantes del Paseo Marítimo y de los entronques perimetrales, con el fin de definir las cotas de los viales de nueva configuración establecidos en el planeamiento.

Hay que señalar que las rasantes establecidas en las plantas bajas de los volúmenes edificables están definidas en base a la aplicación del art. 6.4.4 PGOM, dado que se ha planteado la configuración de las plataformas en contacto con el viario público, lo más amplias posibles, aprovechándose del límite máximo establecido en el Plan de 1,50 m por encima o por debajo de la rasante de la acera, realizando los oportunos escalonamientos en zonas que se superan dicha dimensión.

En los planos 05, 06 y 07 se justifican dichas determinaciones a través de la ordenación de volúmenes previstos para las Manzanas 1 y 2 del Estudio de Detalle.

### 5.3.- Ocupaciones

En cuanto a las ocupaciones bajo y sobre rasante delimitadas en las 2 manzanas, cabe destacar:

- Para las plantas bajo rasante, se considera la ocupación de la totalidad de la parcela edificable, tal y como determina el art. 7.2.2.4.e PGOM. Las superficies resultantes de la ordenación son las siguientes:

Manzana 1 .....	3.722,65 m <sup>2</sup>
Manzana 2 .....	2.116,35 m <sup>2</sup>

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

- Para las plantas sobre rasantes, la ocupación en planta es la definida por las alineaciones, los linderos laterales y el fondo edificable, según establece el art. 7.2.2.4.e<sub>2</sub> PGOM. En consecuencia las superficies ocupadas de cada una de las manzanas es:

- Manzana 1 ..... 2.737,65 m<sup>2</sup>
- Manzana 2 ..... 1.569,65 m<sup>2</sup>, de los que 301,87 m<sup>2</sup> se corresponden con el porche en planta baja.

#### 5.4.- Ordenación de Volúmenes

Tal y como se mencionó anteriormente, el Estudio de Detalle respeta la ordenación establecida en el PGOM, con los reajustes señalados, aunque por las condiciones topográficas existentes, es necesario definir las plataformas de las plantas bajas, con la finalidad de escalonar los volúmenes, de acuerdo con la aplicación de las condiciones generales de volumen y forma de los edificios del PGOM.

Concretamente el art. 6.4.4. PGOM define la planta baja, como la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o 1,50 m por encima o por debajo de esta rasante, debidamente justificada.

En consonancia con dicha definición, y considerando las rasantes perimetrales de la manzana 1, se justifica la ordenación de volúmenes resultantes, en base a los parámetros máximos establecidos, es decir, las plataformas de planta baja están referenciadas siempre dentro del límite de 1,50 m respecto a las rasantes determinadas.

En el caso de la manzana 2, se define una única plataforma para la planta baja, dado que es despreciable la diferencia de cotas existentes.

La ordenación de volúmenes, tal y como se puede apreciar en los planos 5, 6 y 7, son el resultado de la definición de la plataformas de planta baja, las ocupaciones señaladas y la máxima altura asignada para ambos casos (8).

Diligencia: El Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo.  
A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

ESTUDIO DE DETALLE  
POL. F5.01

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

## 6.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS POR APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del F.D.D. 4126... se presenta con fecha 23-11-07 para su subido en ngr El funcionario encargado,

### 6.1.- EDIFICABILIDAD

Este apartado está relacionado con el apartado 3, referente al marco legal a tener en cuenta. Ahí ya se especifica, y también resulta de la documentación gráfica adjunta, que no se reduce la superficie destinada a viales, espacios libres o dotaciones públicas, ni hay incremento de volumen ni del índice de ocupación de suelo.

La superficie que se pierde por el retranqueo obligatorio de la cabecera Este del edificio con frente al Paseo Marítimo, se compensa en cantidad equivalente con el reajuste de la alineación interior en toda la manzana, de modo que no se aumenta la superficie de suelo edificable a multiplicar por el número de alturas establecido por el Plan General.

El aprovechamiento lucrativo establecido como máximo por el Plan General es de 32.368 m<sup>2</sup>, y los volúmenes ordenados en base a las ocupaciones y alturas establecidas (8 plantas) son acordes con el aprovechamiento asignado, tal y como se deduce a continuación:

#### - OCUPACIÓN EN PLANTA:

M <sub>1</sub> .....	2.737,65 m <sup>2</sup>
M <sub>2</sub> .....	1.569,65 m <sup>2</sup>
	<u>4.307,30 m<sup>2</sup></u>

#### - Nº PLANTAS:

M <sub>1</sub> /M <sub>2</sub> .....	8
--------------------------------------	---

#### - EDIFICABILIDAD:

M <sub>1</sub> .....	21.432,60 m <sup>2</sup>
	* (2.737,65 - 58,575) x 8
M <sub>2</sub> .....	10.935,40 m <sup>2</sup>
	* (1.569,65 - 202,725) x 8
	<u>32.368,00 m<sup>2</sup></u>

\* deducción de superficies no construibles de necesidad obligada por la aplicación del código técnico de la edificación, instalaciones y normativas técnicas en general.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Se justifica el encaje del aprovechamiento total, considerando que los Proyectos Técnicos que se realicen, precisarán donde se podrá disponer de patios interiores y huecos, e incluso por las características geométricas de las alineaciones interiores, generar superficies abiertas en las zonas achaflanadas, objetivando mejorar las condiciones de soleamiento y ventilación de las dependencias proyectadas; todo ello con la finalidad de respetar el máximo aprovechamiento fijado por el Plan.

La adjudicación de las edificabilidades se concretará en el correspondiente Proyecto de Equidistribución.

En cuanto al resto de los parámetros, se ajustarán a lo dispuesto en el PGOM, y concretamente a lo establecido en el art. 7.2.2.

**6.2.- CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PGOM EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LA FICHA DEL POL. F5.01**

	PGOM	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE TOTAL	16.544 m <sup>2</sup>	16.544 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	32.368 m <sup>2</sup>	32.368 m <sup>2</sup>
CESIONES:		
- RED VIARIA	10.158 m <sup>2</sup>	10.158 m <sup>2</sup>
- ESPACIOS LIBRES	547 m <sup>2</sup>	547 m <sup>2</sup>
		<u>TOTAL 10.705 m<sup>2</sup></u>

Desglose de superficies s/ Estudio de Detalle

Cesiones.....	10.705,50 m <sup>2</sup>
Manzana 1.....	3.722,65 m <sup>2</sup>
Manzana 2.....	<u>2.116,35 m<sup>2</sup></u>
	16.544,00m <sup>2</sup>

Se justifica el cumplimiento de las condiciones exigidas en el art. 73 LOUG y pormenorizadas en el apartado 3 de este documento. "marco legal a tener en cuenta"

## 7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

---

Para la formalización de los alzados se seguirá lo dispuesto en el PGOM, ajustándolos a las rasantes establecidas por este Estudio de Detalle, y a las determinaciones del mismo respecto a la formación de cornisas.

Se pretende una imagen que proyecte uniformidad en cuanto a la composición de los diferentes elementos del conjunto, aunque se trate de actuaciones independientes en cuanto a acabados y composición formal de los huecos.

Se propone el tratamiento de las plantas bajas a modo de zócalo de los volúmenes resultantes, lo que favorecerá la horizontalidad, proporcionando así un aspecto global más contenido de la altura de los bloques.

El tratamiento de estas zonas se diferenciará del resto del volumen, a través del empleo de distintos materiales o simplemente por la diferenciación de texturas o acabados del mismo material. Se trata de establecer un zócalo compositivo y unificador de las plantas bajas de cada manzana, debiendo el mismo ser continuo en toda la longitud de fachadas, empleándose el mismo material, despiece, etc.

En el resto se primarán las soluciones de fachada que busquen la sencillez y claridad compositiva del conjunto, con materiales acordes a la especial ubicación de la Manzana 1 en el frente y entorno del Paseo Marítimo.

Las cubiertas también formarán parte de esta solución compositiva, proponiéndose la uniformidad y tratamientos homogéneos, claros y sencillos, quedando prohibido el uso de cornisas, molduras u otros elementos forzados que rompan con una tipología funcional de todo el conjunto.

Se deberán prever soluciones para el tendedero que no permitan ver la ropa desde la vía pública o de los espacios libres de la urbanización.

La planta bajo cubierta de la Manzana 1 tiene una consideración especial en este Estudio de Detalle, formalizando un espacio destinado a terrazas en los bordes perimetrales, de forma que el volumen del mismo quede retranqueado de la línea de fachada 2,00 m, tal y como se indica en los alzados de la ordenación. En este espacio de terraza sólo se permitirá excepcionalmente la ubicación de torreones, siguiendo para su formalización las especificaciones del PGOM.

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo. A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos en fachada correspondientes al volumen resultante de la Manzana 1.

Las carpinterías exteriores deberán ser similares en cada uno de los volúmenes previstos, proponiéndose el acabado en color acero.

Cada manzana mantendrá una composición unitaria en todo su perímetro exterior (zócalo en planta baja, carpintería-plantas altas y bajocubierta), admitiéndose como máximo el empleo de tres materiales distintos como acabado de fachada.

Se permiten vuelos en forma de galerías, miradores y cuerpos cerrados, según estipulaciones del PGOM.

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo. A Coruña, 22 de enero de 2008. El secretario, p.d.

ESTUDIO DE DETALLE  
POL. F5.01

Fdo.: Alfredo Cerezales Fernández

## 8.- CUMPLIMENTACIÓN DEL DECRETO DE ACCESIBILIDAD

La ordenación de volúmenes propuesta cumple con las condiciones exigidas en el Decreto 35/2000, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Los Proyectos Técnicos que se realicen tendrán que prever las soluciones más acordes, a efectos de cumplir con las determinaciones establecidas para la accesibilidad de cualquier tipo de usuarios.

A Coruña, Octubre de 2007

  
Fdo./Los Arquitectos

Diligencia: Texto Refundido del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 1 de octubre de 2007 que incorpora las correcciones señaladas en el apartado segundo del acuerdo.  
A Coruña, 22 de enero de 2008  
El secretario, p.d.

Fdo.: Alfredo Cereales Fernández

---

# PLANOS

---