

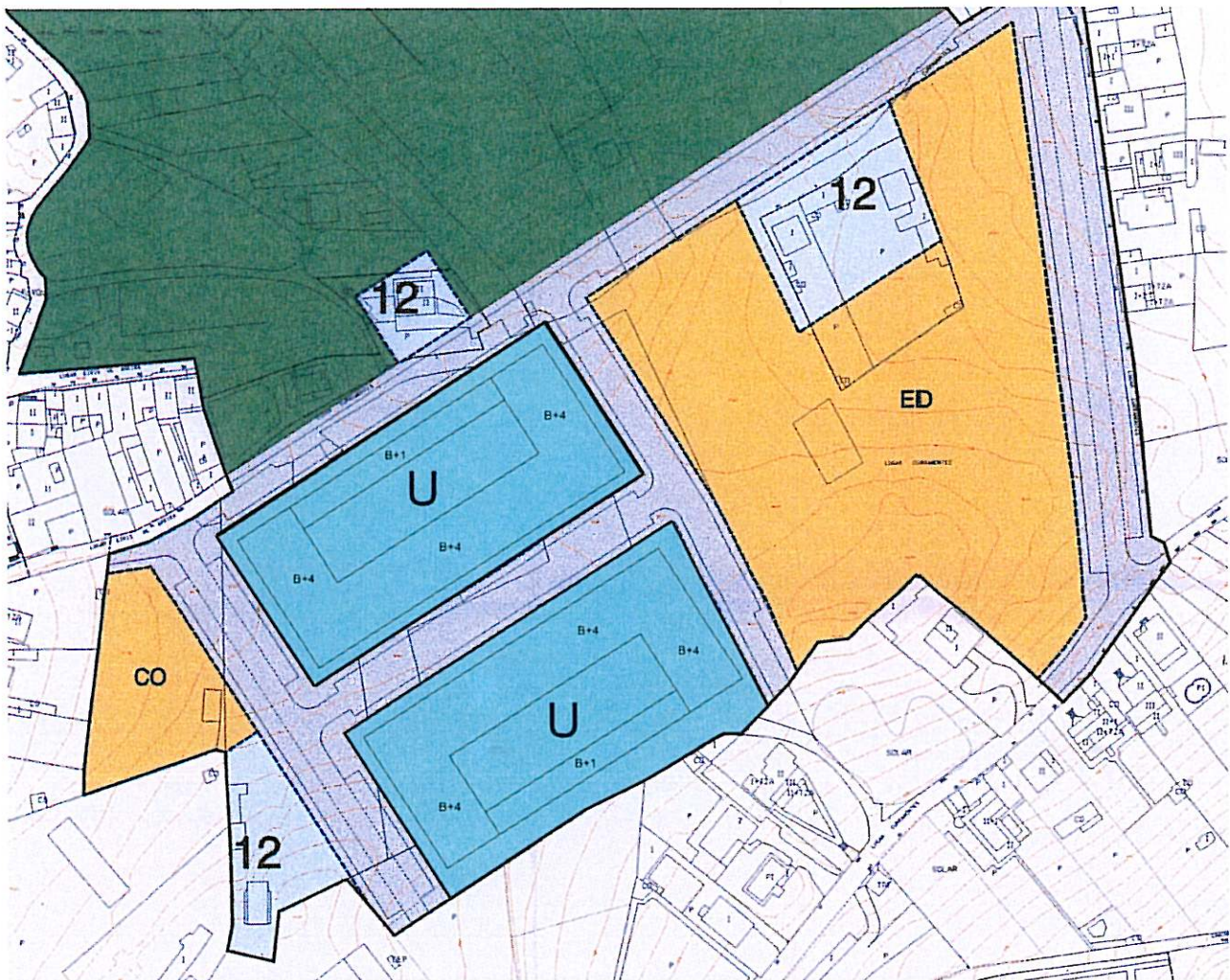
CF INT- 631 / 164 / 2006

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRIS".

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

DOCUMENTO COPIA DEL ORIGINAL,
Fdo.: El arquitecto municipal.
Servicio municipal de Urbanismo.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPP 1456
..... se presenta con fecha 17 OCT 2006
para su entrada en vigor
El funcionario encargado,



ID 286

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 17-18-2006
Certifico:
El Secretario,
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del M.P.P. 1106
se presenta con fecha 17 OCT 2006
para su entrada en vigor
El funcionario encargado,

ÍNDICE

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 11 SEP 2006
Certifico:
El Secretario

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ANTECEDENTES

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

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

2.3.- APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PARQUE EIRÍS

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN

4.- 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

5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

6.- 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".

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del M.P. 1106
se presenta con fecha 12 OCT 2006
para su entrada al V.P.
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 17 SEPT 2006
Certifico:
El Secretario, F.D.

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

Las sociedades "CONJUNTOS RESIDENCIALES SANTA CRISTINA S.L." y "PROMOCIÓN DE VIVIENDAS ÉLYTE S.L." son las dos únicas propietarias de las parcelas señaladas en el Plan Parcial Parque Eirís con los números 4, 9 y 6, 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
4	22,23,24,25,26,27
9	35
6	32

Estas parcelas están ubicadas en el Área Residencial II del ámbito del Plan Parcial. del Sector 6 del P.G.O.M. de A Coruña.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MA SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA se presenta con fecha 17 OCT 2006 para su entrada en vigor.
El funcionario encargado.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 14 SEP 2006.
Certifico:
El Secretario, RD

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.

2.3.- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE EIRÍS" SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M(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 Eirís" en las parcela 4, 9, y 6 del, promovida por Don. FRANCISCO

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del

MP 1106 SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA se presenta con fecha 13 OCT 2006 para su entrada en vigor El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente

el Pleno Municipal, en sesión de 11 SEP 2006

Certifico:

El Secretario, P.D.

NUÑEZ MATEO, mayor de edad, vecino de La Coruña, Pza de Orense nº10 y con DNI 32448323S, en nombre y representación "CONJUNTOS RESIDENCIALES SANTA CRISTINA S.L."

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 Eirís", siendo las siguientes:

1. D. Manuel Vilaboy Ramil en representación de la A.V.V. "Uxío Carré" de Eirís.
2. Dª 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.

2.4.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE EIRÍS" SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M(DOCUMENTO REFUNDIDO).

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña en sesión celebrada el 14 de mayo de 2004, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación puntual al plan parcial del sector de suelo urbanizable S-6 "Parque Eirís" en las Parcelas 4, 9 y 6 del plan parcial, promovida por las sociedades "CONJUNTOS RESIDENCIALES SANTA CRISTINA, S.A." Y "CONCHADO Y

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del **SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA** se presenta con fecha **17 OCT 2006** para su **entado en el** funcionario encargado.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de **14 SEP 2006**
Certifico:
El Secretario **20**

ASOCIADOS, S.A.". A dicho documento se presentaron cuatro alegaciones y en cumplimiento del requerimiento realizado al promotor por el Excmo. Ayuntamiento de A Coruña, se redactó un documento donde se restringía la modificación puntual del Plan Parcial solamente a la "Manzana Sur", excluyendo la "Manzana Norte" de la modificación puntual. Dicho documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del pleno municipal de fecha de 2 de noviembre de 2004, quedando así modificada la ordenación inicial fijada por el Plan Parcial para la "Manzana Sur".

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 Norte del ámbito. 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 de anchura (14,00 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.

Las parcelas que en concreto van a ser objeto de modificación son las señaladas en el Plan Parcial con los números 4,9 y 6; agrupadas en una manzana tal como se describe a continuación:

MANZANA NORTE	Parcelas nº 4, 9 y 6
---------------	----------------------

Las determinaciones urbanísticas de esta parcela son las siguientes:

La parcela nº 4, 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: 12.752 m².

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPR 1/06 se presenta con fecha 17 OCT 2006 para su entrada en vigor.
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 27 SEP 2006
Certifico:
El Secretario, 88

La parcela nº6 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 1000 m², lo que, aplicando el coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan para esta tipología de 1 m²/m², da un total de 1.000 m² edificables. Las condiciones particulares de esta parcela son las siguientes:

3. Parcela mínima: se señala una parcela mínima de mil metros cuadrados de superficie (1.000 m²), con un frente a viario de veinte metros. (20 m).
4. Número de plantas: dos (B+1).
5. Altura de la edificación: siete metros (7 m).

La parcela 9 es la afectada por el Plan a uso residencial unifamiliar en tipología aislada. Linda con el viario que separa el Área Residencial de la zona verde y el bosque. Tiene una superficie de 968 m², y aplicando el coeficiente de edificabilidad fijado por el Plan Parcial de 0,25 m²/m², da un total de aprovechamiento de 242 m² 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:

6. Parcela mínima: se señala una parcela mínima de quinientos metros cuadrados de superficie (500 m²), con un frente mínimo a viario de diez metros (10 m).
7. Número de plantas: tres (B+2).
8. Altura de la edificación: diez metros (10 m).

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del **PROPUESTA 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA** se presenta con fecha **17 SET 2006** para su **entrad en vigor** funcionario encargado.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de **17 SET 2006**
Certifico:
El Secretario **R D**

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE EIRÍS".

4.1.- 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.

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

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MP 1106 se presenta con fecha 17 OCT 2006 para su embudo envío. El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 11 SEP 2006
Certifico:
El Secretario 9.0

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.

4.2.- CIRCUNSTANCIAS ACTUALES

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 6 "Parque de Eiris", 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, manifestaron 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.

4.3.- CONCLUSIONES Y OBJETIVOS

El hecho de que se produjera una concentración de la propiedad en manos de dos únicos propietarios, marcó un punto de inflexión en la ordenación del conjunto que conforman esta parcela, puesto que esta concentración de la propiedad impidió que se produjeran situaciones singulares a proteger y por lo tanto a regular, tal y como es la multiplicidad de pequeños propietarios con

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MR 1106 se presenta con fecha 17 de octubre 2006 para su entrega en UPV funcionario encargado.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 14 SEP 2006
Certificado:
El Secretario P.D

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, los propietarios actuales manifestaron 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 concentrase el aprovechamiento urbanístico en un bloque edificatorio de 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.

Con todo ello, la aprobación definitiva de la modificación del plan parcial "Parque de Eirís", Sector 6 en lo que se refiere a la manzana Sur, consolida los argumentos expuestos con anterioridad. Las condiciones y circunstancias con las que hoy en día nos encontramos en la manzana Norte son las mismas que las que se dieron en su momento sobre la "Manzana Sur" por lo que, se hace necesario seguir el mismo procedimiento que en su momento tuvo lugar, realizando una modificación del Plan Parcial en el ámbito que ahora nos concierne, continuando así con el desarrollo completo del Área Residencial II, buscando una tipología uniforme y homogénea de todo el ámbito.

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.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del A.M.P. VOSPECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA

se presenta con fecha 17 de octubre de 2006 para su entrada en vigor.
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 14 de septiembre de 2006
Quinto:
El Secretario, D.

5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual del Plan Parcial tiene por objeto la supresión de la tipología edificatoria de la parcela 6 y 9 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.
- 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 m²).
- 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:

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

Aprobado definitivamente

por el Pleno Municipal en

sesión de 17 SEP 2006

Certifico:

El Secretario, R. D.

Diligencia: Se extiende para hacer constar

que el documento del MPP 1126

se presenta con fecha 17 OCT 2006

para su estado en VFN

El funcionario encargado,

- 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 m²/m² de edificabilidad que aplicado a la parcela de 1000 m² de superficie de la manzana Norte, hacen un total de 1.000 m² edificables), el establecido para la edificación unifamiliar aislada (0,25 m²/m² que aplicado a la parcela de tipología unifamiliar aislada de 968 m² de superficie, da un total de edificabilidad de 242 m²) y el establecido para la edificación residencial colectiva (12.752 m² de edificación colectiva de la Manzana Norte). El aprovechamiento lucrativo total es de 13.994 m² en la Manzana Norte.

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 será la establecida 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.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

Obligación: Se extiende para hacer constar
que el documento del MP 1106
se presenta con fecha 12 de octubre 2006
para su entrada en vigor
funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 21 de septiembre 2006

Certifico:
El Secretario, P.D.

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.

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 4, 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 contra incendios.

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

- Usos compatibles:

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRIS".

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

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 11 SEP 2006
Certifico:
El Secretario. 70

- 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.

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del M.P.P. 11/06
se presenta con fecha 17 OCT 2006
para su entrada en vigor
El funcionario encargado,

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MAP 1/06 se presenta con fecha 12 OCT 2006 para su entado en V.P.N El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 11 SEP 2006
 Camilo:
 El Secretario, P-1

6.- CUADRO COMPARATIVO PLAN PARCIAL- MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

	PLAN PARCIAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
EDIFICABILIDAD	13.994 m ² .	13.994 m ² .
Nº DE PLANTAS:		
EDIF. COLECTIVA	B+4	B+4 y B+1 en vivienda colectiva
EDIF. ADOSADA Y AISLADA	B+1	
USO Y TIPOLOGÍAS	RESIDENCIAL	
ALTURA		
EDIFICACIÓN:		
COLECTIVA	16 m	B+4 =16 m y B+1= 7 m en vivienda colectiva.
ADOSADA Y AISLADA	7 m..	
RETRANQUEOS		
ALINEACIÓN		
EXTERIOR:	H/2 al eje de la calle, o	4 m en vivienda colectiva
EDIF. COLECTIVA	H/4 a la alineación exterior	
EDIF. ADOSADA Y AISLADA	4 m.	

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.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

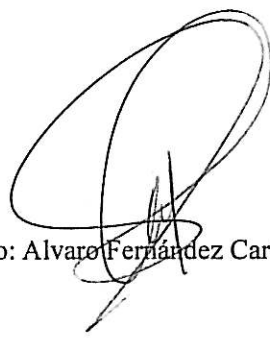
La modificación puntual conseguiría así recuperar la primigenia idea de concentrar la edificabilidad en bloques edificatorios de vivienda colectiva, evitando la dispersión y la multiplicidad de los servicios que demandarían, vertebrando un crecimiento uniforme, equilibrado y homogéneo del ámbito sin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

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del M.P. 1/06
..... se presenta con fecha 12 OCT 2006
para su entado en UPM
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 24 SEP 2006
Certifico:
El Secretario, P.D

En A Coruña, enero de 2006.

Los arquitectos:


Fdo: Alvaro Fernández Carballada


Fdo: Beatriz Aneiros Filgueira

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del M.P. 106

..... se presenta con fecha 17 OCT 2006

para su entrada en vigor

El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal, en
sesión de 17 OCT 2006
Certifico:
El Secretario,

29

ANEXO FOTOGRAFICO

Diligencia: Se extiende para hacer constar
que el documento del MPP 1/06

se presenta con fecha 17 OCT 2006
para su entrada en vigor

El funcionario encargado

MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

SECTOR 6 (S-6) DEL P.G.O.M DE A CORUÑA Aprobado definitivamente
por el Pleno Municipal en
sesión de 17 SET 2006
Certifico:
El Secretario 84

Con este anexo fotográfico, se observa las diferencias existentes entre la implantación que proponía el Plan Parcial y la implantación de la modificación propuesta del Plan Parcial del sector S-6 "Parque de Eiris".

Con la modificación del Plan Parcial, se consigue una ordenación uniforme, más acorde con las distintas áreas del Parque de Eiris (adaptándose a la forma de la Manzana Sur) y con la ciudad. Integrando las diferentes tipologías edificatorias dentro de un mismo bloque edificatorio, a diferencia de lo propuesto en el Plan Parcial, donde se entremezclaban las tipologías edificatorias, debido a la estructura de la propiedad existente cuando se redactó dicho Plan Parcial. Con el cambio de la propiedad, en la modificación propuesta del Plan Parcial, se intenta recuperar la idea original del planeamiento, con un crecimiento de la ciudad en la zona del Parque de Eiris con una tipología uniforme, homogénea y equilibrada.

Además de una ordenación más acorde con la Ciudad, la calidad tanto arquitectónica como de habitabilidad de conjunto se mejora notablemente. Con la ordenación del Plan Parcial, el bloque de residencial colectivo, presenta una manzana cerrada donde aparecerían viviendas a patio cerrado, mientras que con la modificación propuesta se desarrolla con un bloque abierto con todas las viviendas exteriores, mejorando las condiciones higiénicas y de habitabilidad del edificio, sin mencionar las notables mejoras de visibilidad del conjunto que se abren hacia toda la Ciudad de La Coruña como de su río.

MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

ORDENACIÓN SEGÚN PLAN PARCIAL



MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

ORDENACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL



MODIFICACION PUNTUAL AL PLAN PARCIAL "PARQUE DE EIRÍS".

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

PLANOS